

Exposé

Bürofläche in Wolfsburg / Vorsfelde

Büro/Praxisfläche im Herzen Vorsfelde zu vermieten



Objekt-Nr. OM-285852

Bürofläche

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Antje Gatys-Diekema
Telefon: 0160 7590820

Amtstrasse 6
38448 Wolfsburg / Vorsfelde
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	renoviert
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	102,00 m ²
Nebenkosten	300 €	Gesamtfläche	110,50 m ²
Mietsicherheit	3.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten im Herzen der Vorsfelder Altstadt können Sie eine barrierefreie und moderne Büro- bzw. Praxisfläche im historischen Altstadtkern anmieten.

Die Mietfläche liegt im 1 Obergeschoss und beträgt ca. 102m² zuzüglich Keller- und einer Parkfläche.

Trotz Ensembleschutz ist das Fachwerkhaus sehr modern ausgestattet und saniert (Effizienzklasse D).

- Amtsstraße 6 in 38448 Wolfsburg - Vorsfelde
- Das Gebäude unterliegt indirekt dem niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (Ensembleschutz)
- Baujahr 1986
- 2022 Haustür erneuert
- 2024 Fahrstuhl wurde komplett erneuert
- 2025 geplant Fenster zu erneuern

Aufteilung

- 5 Räume, 1 Bad, 1 Küche, 1 Kellerraum
- ca. 102m² Mietfläche + ca. 8,5m² Kellerfläche
- 1 PKW-Stellplatz auf dem Hof

Ausstattung

Küche und Büromöbel können bei Bedarf nach Absprache übernommen werden vom Vormieter.

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Mitten im Herzen der Vorsfelder Altstadt können Sie eine barrierefreie und moderne Büro- bzw. Praxisfläche im historischen Altstadtkern anmieten. Als eines von 3 Wolfsburger Zentren bietet Vorsfeldes Altstadt ideale Bedingungen. Post, Arztversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie... es fehlt an nichts!

Vorsfelde ist mit dem Auto oder dem ÖPNV problemlos von Wolfsburg und Umgebung aus erreichbar. Die Autobahnen A2 und A39 sind

nicht weit entfernt, ebenso der Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	29,30 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	67,90 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie

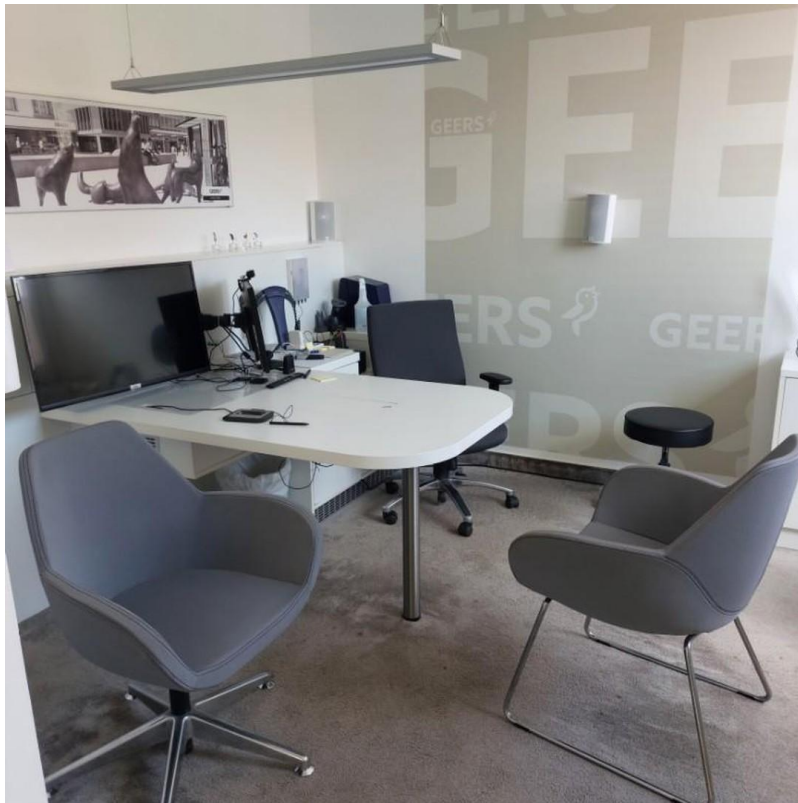


Hofseite mit Parkplatz

Exposé - Galerie

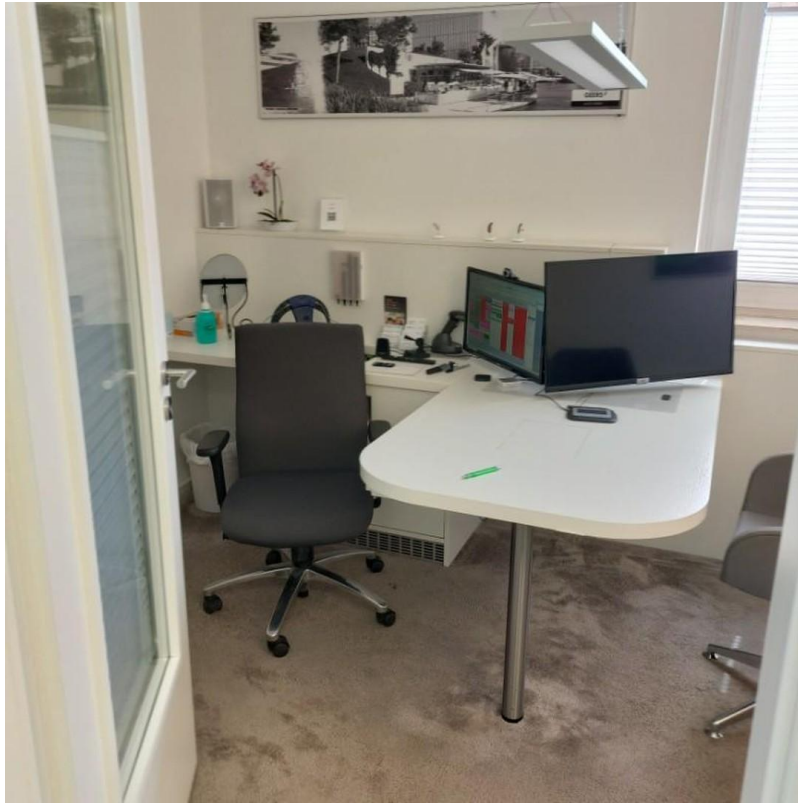


Bürraum

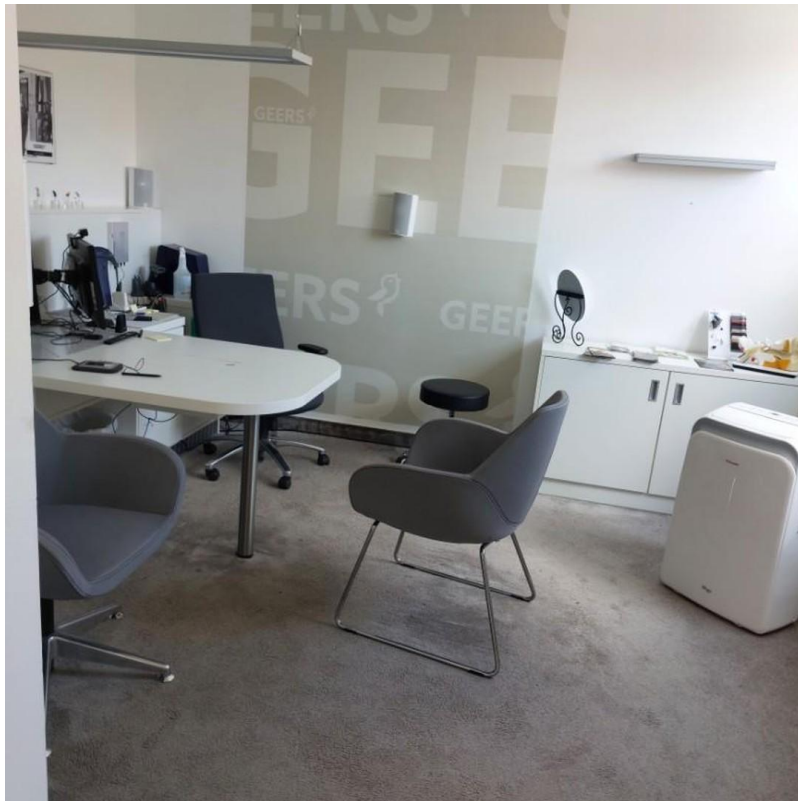


Bürraum 2

Exposé - Galerie



Büroraum 3



Büroraum 4

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Anhänge

1. Expose



ANTJE GATYS-DIEKENA

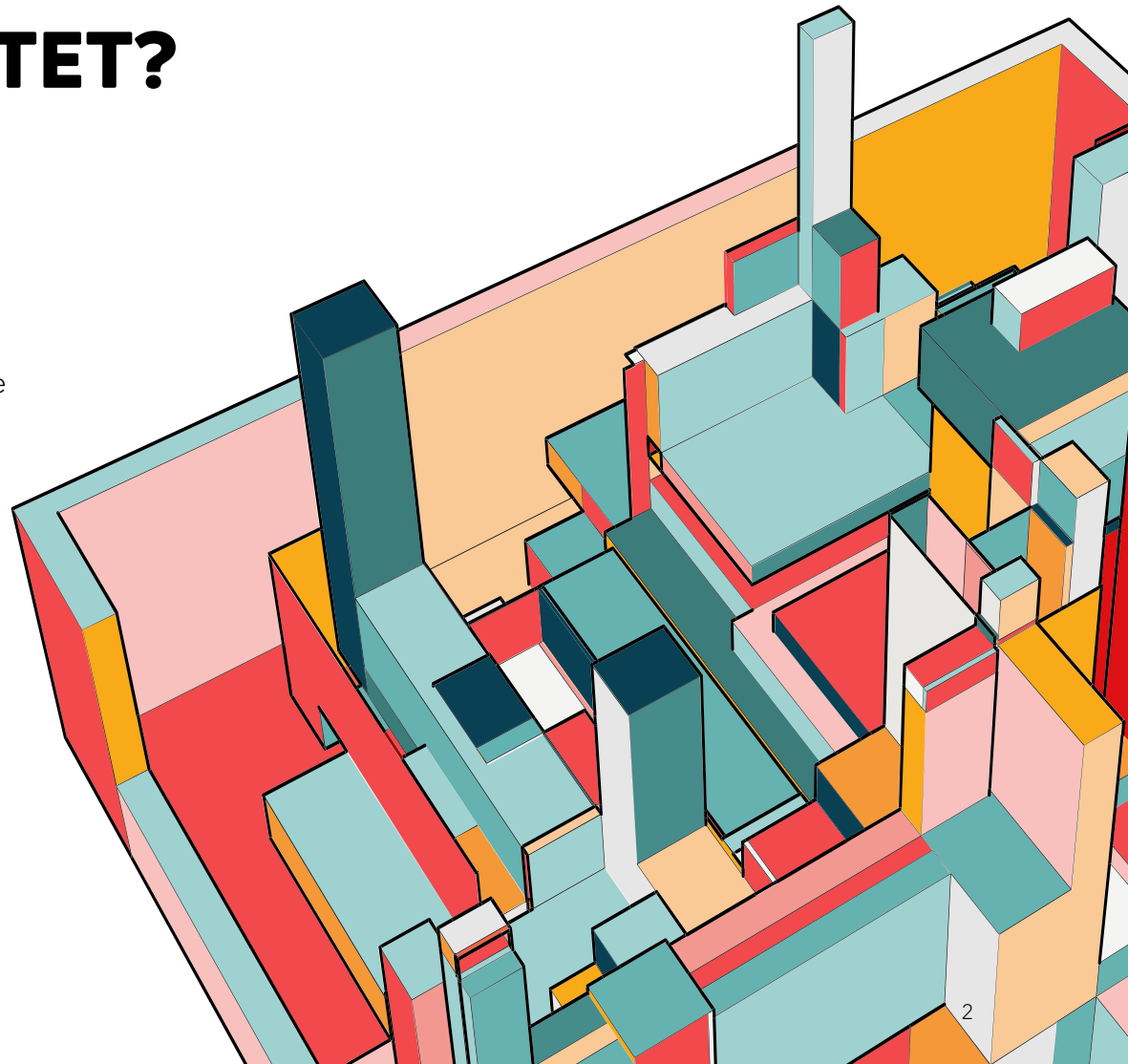
Angebot zur Anmietung einer
gewerblichen Mietfläche in
der Amtsstraße 6, Vorsfelde

WAS WIRD VERMIETET?

Mitten im Herzen der Vorsfelder Altstadt können Sie eine barrierefreie und moderne Büro- bzw. Praxisfläche im historischen Altstadt kern anmieten.

Die Mietfläche liegt im 1. Obergeschoss und beträgt 102,0m² zuzüglich 8,5m² Keller- und einem Parkplatz. Eine Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden.

Trotz Ensembleschutz ist das Fachwerkhaus sehr modern ausgestattet und verfügt über einen Fahrstuhl.





DIE LAGE

ZENTRAL

Als eines von 3 Wolfsburger Zentren bietet Vorsfeldes Altstadt ideale Bedingungen. Post, Arztversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie... es fehlt an nichts!

URBAN

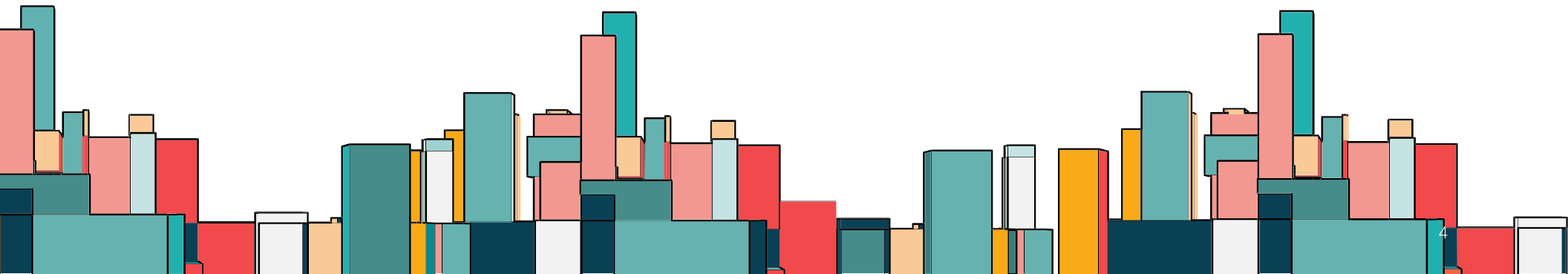
Vorsfelde ist mit dem Auto oder dem ÖPNV problemlos von Wolfsburg und Umgebung aus erreichbar. Die Autobahnen A2 und A39 sind nicht weit entfernt, ebenso der Hauptbahnhof.

HISTORISCH

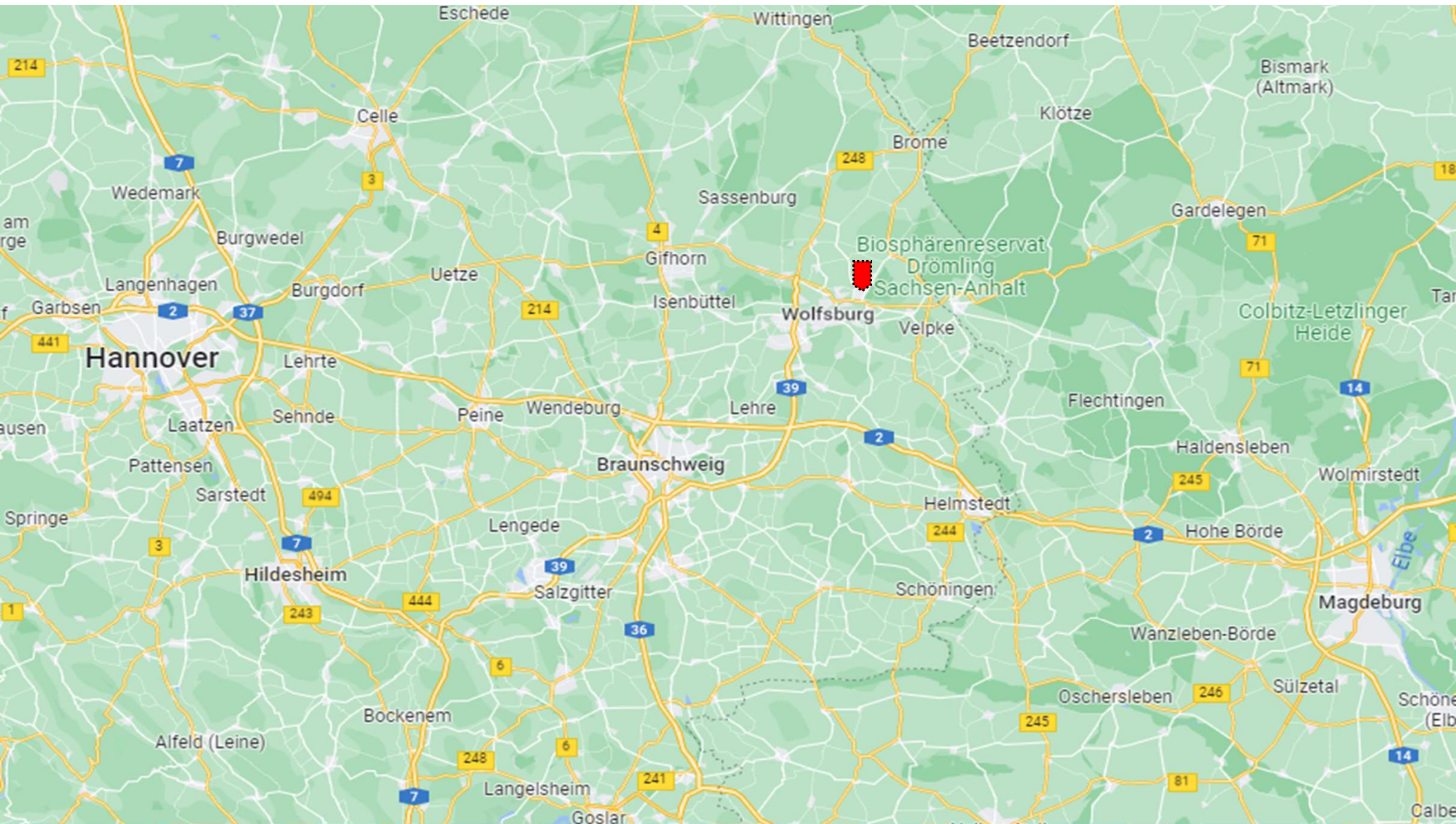
Gelegen am Fluss Aller und dem UNESCO-Biosphärenreservat Drömling wird die im Jahre 1130 gegründete Stadt gern als Ausflugsziel in Anspruch genommen.

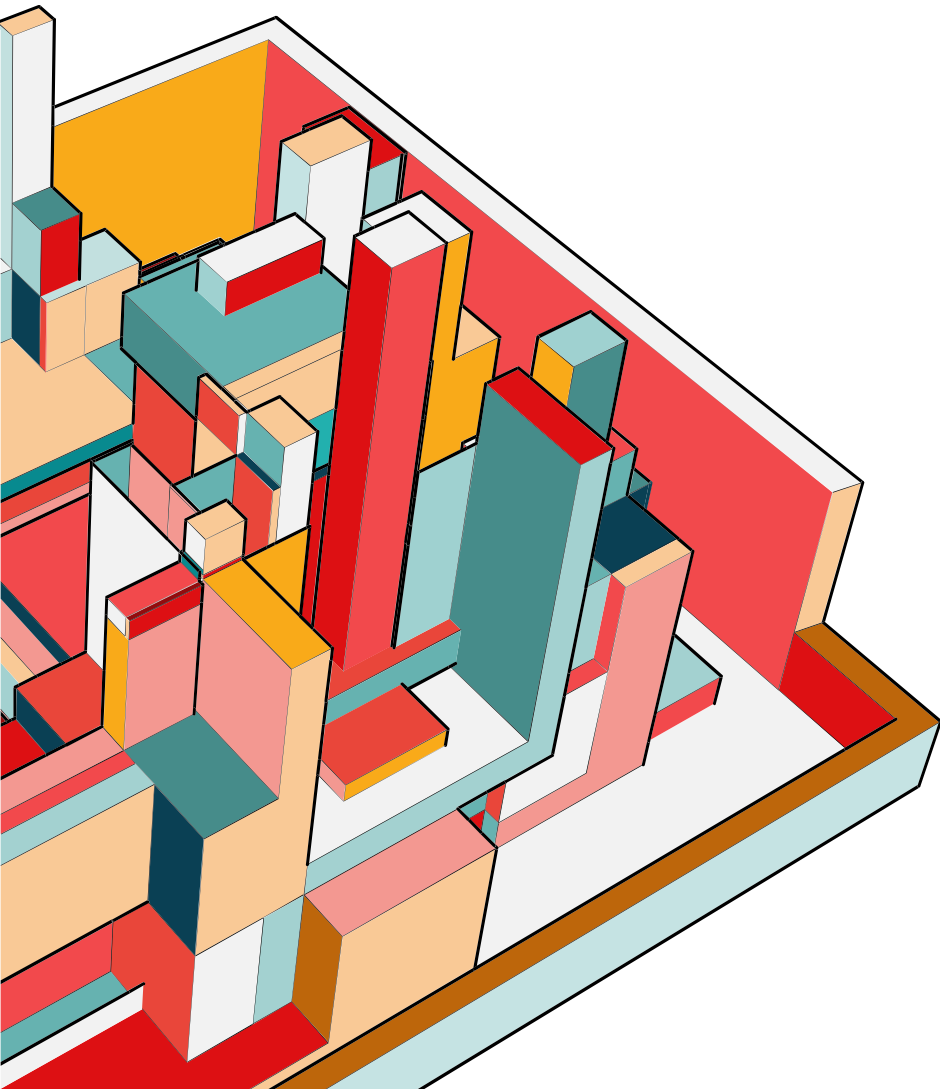
AUTHENTISCH

Die Vorsfelder Community ist einzigartig. Die Werbegemeinschaft Vorsfelde live e. V. und diverse andere Vereine und Institutionen füllen die Stadt mit tollen Events mit Leben.







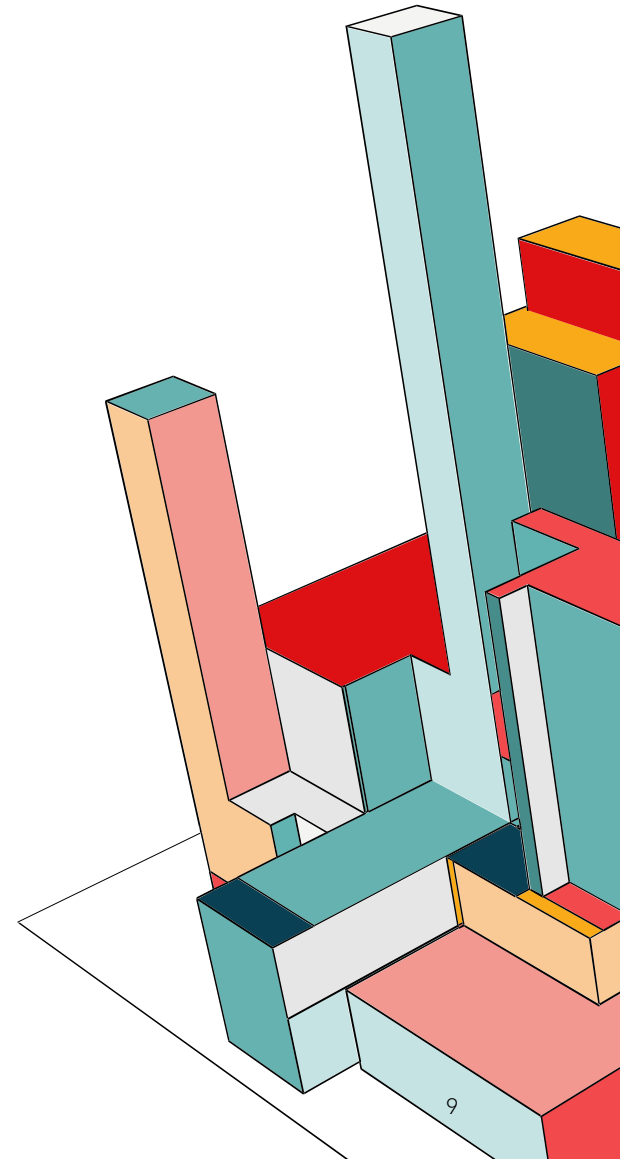


DAS OBJEKT

- Amtsstraße 6 in 38448 Wolfsburg - Vorsfelde
- Das Gebäude unterliegt indirekt dem niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (Ensembleschutz)
- Baujahr 1986 (letzte Sanierung Dezember 2022)
- Aktuell 5 Räume, dank Leichtbauwänden individuell gestaltbar
- ein Bad, eine Küche, ein Keller, ein Abstellraum vorhanden
- ca. 102,0m² Mietfläche + ca. 8,5m² Kellerfläche
- 1 PKW-Stellplatz auf dem Hof
- Bushaltestellen keine 50m entfernt
- Neue Fenster werden 2025 eingebaut
- Komplett neuer Fahrstuhl vorhanden

BÜRO RÄUME





DIE EXTRAS

PARKEN

Neben den öffentlichen Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus steht Ihnen ein eigener PKW-Stellplatz auf dem Hof zur Verfügung.

NACHBARSCHAFT

Um die Immobilie herum finden Sie Gewerbetreibende aller Art, Wohnraum, städtische und kirchliche Einrichtungen etc.

NEUE FENSTER & TÜREN

2025 werden neue Fenster und die Eingangstür ausgetauscht.
Der Fahrstuhl wurde im August erneuert.

WERBUNG

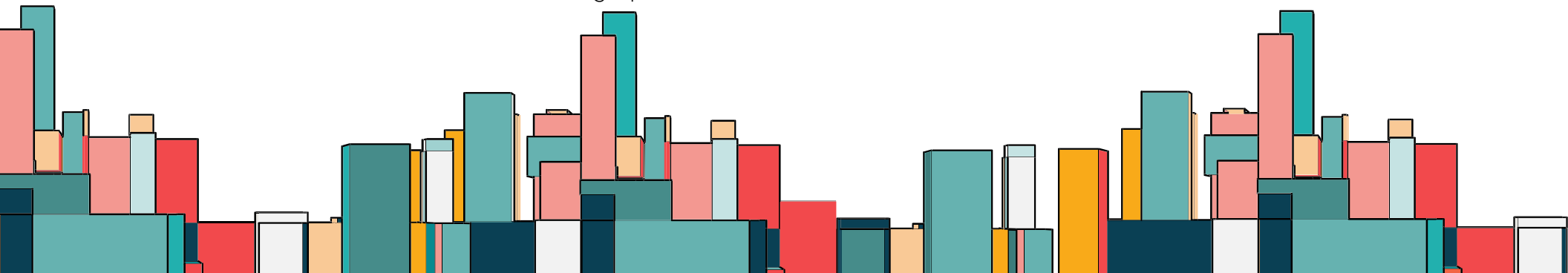
Bringen Sie Ihr eigenes Werbeschild direkt am Eingang (oder den Fenstern) an.
Weitere Werbemöglichkeiten können mit mir abgesprochen werden.

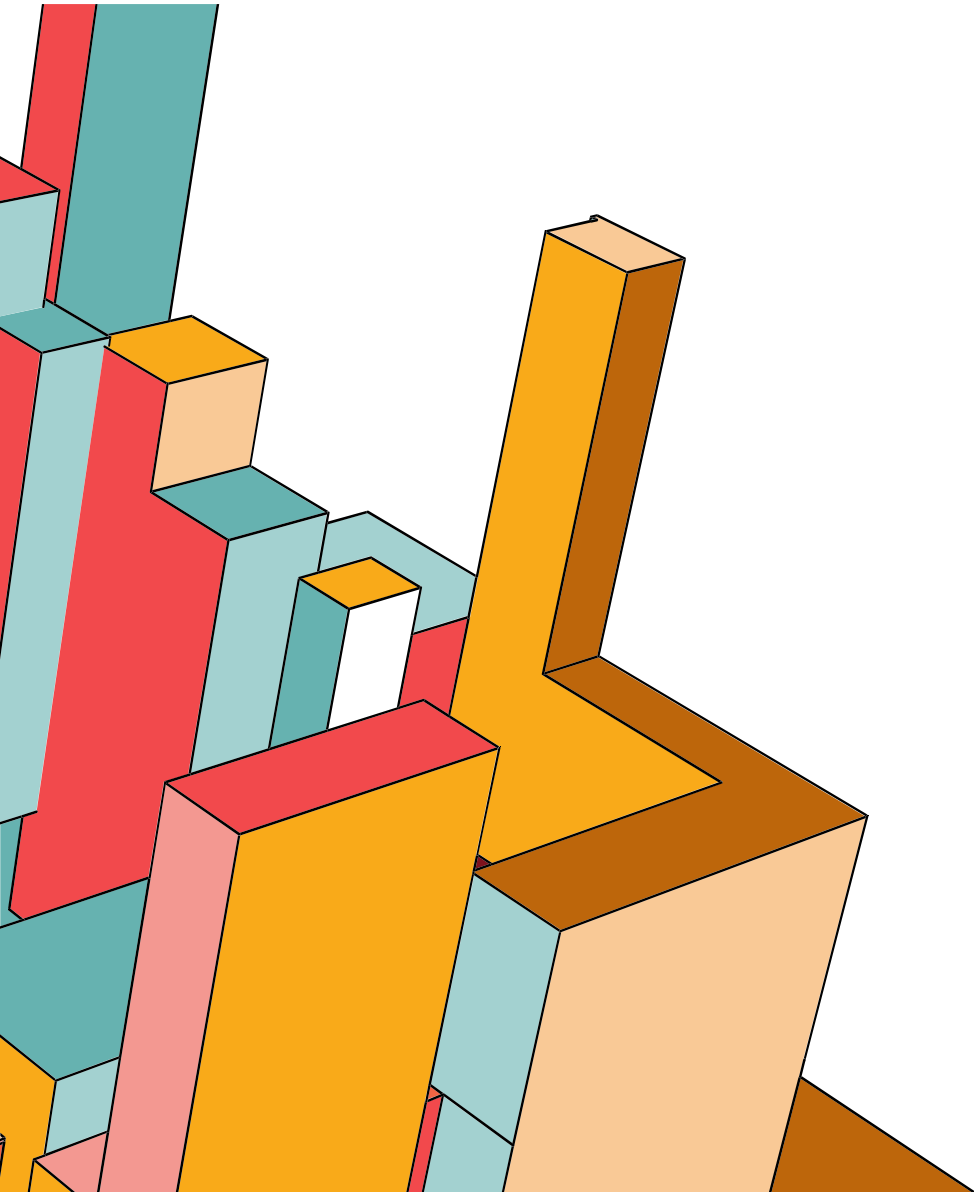
ÜBERNAHME DES INVENTARS

In Absprache mit den aktuellen Mietern kann man auch Teile des Inventars übernehmen, wie z. B. die Bodenbeläge oder die Küche. Das Bad wird von der Vermieterin gestellt.

1 KELLERRAUM

Auch ein abschließbarer Keller steht Ihnen zur Nutzung (z. B. als Lager oder Abstellfläche) zur Verfügung.





DER MIETVERTRAG

HAUS & GRUND

Um nichts falsch zu machen und beide Seiten rechtlich abzusichern, wird der Mietvertrag mit dem Wolfsburger Haus&Grund-Verein aufgesetzt und zur Verfügung gestellt.

LÄNGE

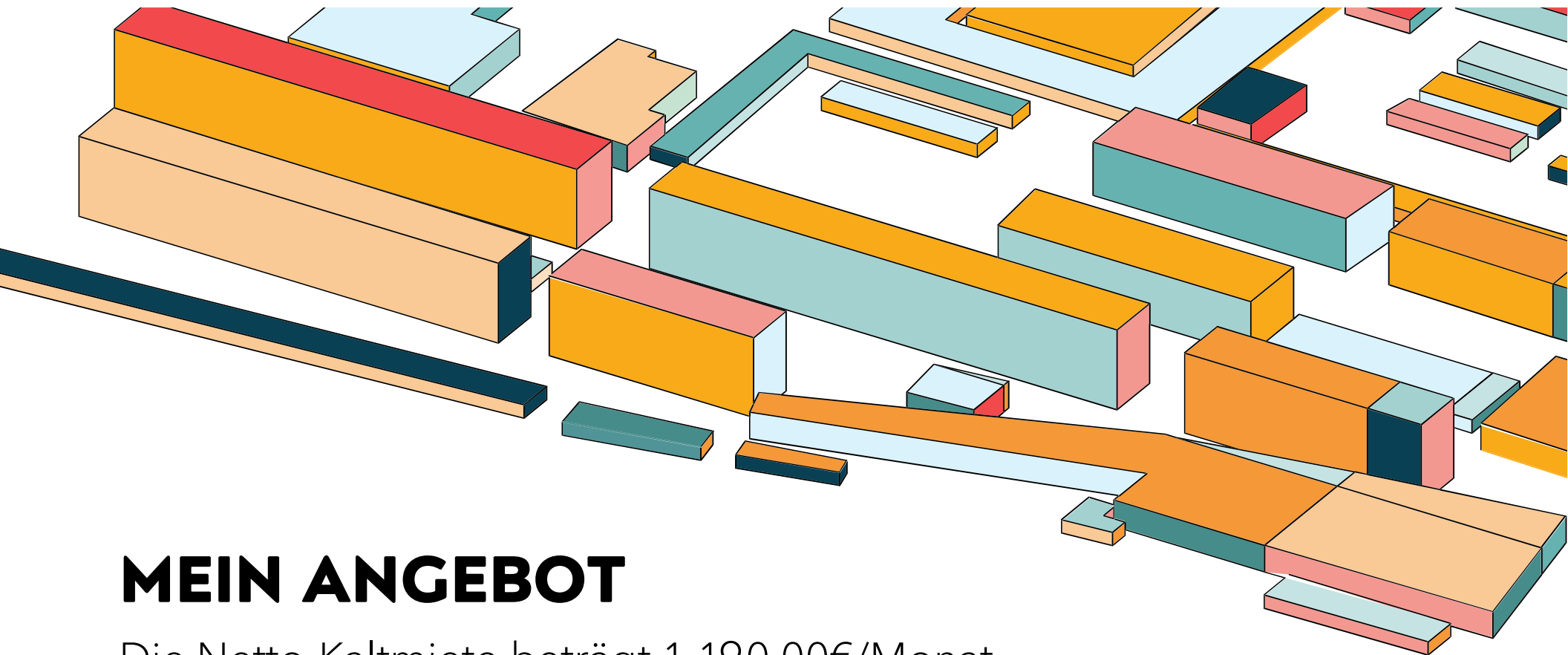
Meinerseits wird ein dauerhaftes und langfristiges Mietverhältnis angestrebt. Das belegen auch meine übrigen, treuen Mietverhältnisse, auf die ich viel Wert lege.

INDIVIDUALITÄT

Kommunikation ist das A und O. Bei Problemen rund um die Immobilie bin ich schnell erreichbar und stets hilfsbereit. Sonderwünsche und Besonderheiten können mit mir individuell im Mietvertrag abgesprochen werden.

PREISSICHERHEIT

Damit alle Parteien stets wissen, woran sie sind, werden Mietverträge mit einer Indexierung abgeschlossen.



MEIN ANGEBOT

Die Netto-Kaltmiete beträgt 1.190,00€/Monat
zuzüglich 300,00€ Betriebskosten
inklusive eines Parkplatzes

HABEN SIE WEITERE FRAGEN?

Antje Gatys-Diekema

0160 - 7590820

yogatys@t-online.de