

# Exposé

## Bürohaus in Wennigsen

### Modernes Bürohaus



Objekt-Nr. OM-298249

### Bürohaus

Vermietung: **1.920 € + NK**

30974 Wennigsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	250 €	Gesamtfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	90 €	Stellplätze	5
Summe Nebenkosten	340 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.760 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Räumlichkeiten im Gewerbemischgebiet in Wennnigsen OT Holtensen (nahe der B217)

Dieser attraktive Neubau aus 2021 mit seinen hohen, lichtdurchfluteten und teilweise klimatisierten Räumen eignet sich hervorragend z.B. als modernes Büro oder farbenfrohe Praxis.

Der barrierefreie Eingangsbereich mit Garderobe geht über in den geräumigen Flur, von dem aus Sie zu den als Mehr- oder Einzelarbeitsplatz nutzbaren Räumen mit bodentiefen Fenstern gelangen. Des Weiteren schließt sich ein zum eingewachsenen Garten gelegener Raum mit großer Schiebetür und moderner Echtholzküchenzeile an, welcher sich für Pausenaufenthalte und Besprechungen anbietet. Im Sommer gelangen Sie von hier aus direkt auf die Terrasse und zur liebevoll gestalteten Sprudelsteinanlage direkt am Schatten spendenden Apfelbaum.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein barrierefreies Duschbad mit Toilette und Urinal sowie ein weiteres separates WC.

Über eine helle Massivholztreppe mit großer Glasfront zum Garten gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei große Räume mit Blick auf den Deister sowie zwei kleinere Räume mit Blick in den Garten. Die Räume im Obergeschoss verfügen über hohe Decken. Drei der Räume sowie der Flur- und Treppenbereich sind für heiße Sommertage mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Insgesamt erwarten Sie 160 qm Büro- bzw. Praxisfläche sowie ca. 1.000 qm Hof- und Gartenfläche.

Das Gebäude ist trotz der Lage in einem Gewerbemischgebiet ruhig gelegen und vermittelt durch die großzügige Garten- und Hofanlage sowie die komplette Einfriedung mit Zaun und Hecke ein persönliches Ambiente, in dem man sich im Arbeitsalltag sehr wohlfühlen kann.

Geheizt wird mittels Gas-Brennwerttherme. Durch die sehr guten Dämmeigenschaften herrscht ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden, sowohl auf dem Grundstück als auch in der direkten Umgebung. Auf Wunsch kann eine Garage mit Wallbox angemietet werden.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Termin zur Besichtigung.

## Ausstattung

Technisch besticht das Haus mit Photovoltaik-Versorgung, einer Klimaanlage im Obergeschoss, elektrisch steuerbaren Rolläden und Raffstore Richtung Süden. Zudem verfügt das Gebäude über einen Glasfaseranschluss, eine umfangreiche Ethernet-Verkabelung sowie Satteliten-TV. Der Besprechungsraum ist mit moderner Präsentationstechnik ausgestattet. Das gesamte Haus ist mit echtem, umweltfreundlichen Linoleum ausgelegt.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Miete und NK zzgl. 19 % MwSt.

## Lage

Holtensen ist mit der "S-Bahn Hannover" erreichbar (Haltestelle Holtensen/Linderte – Fahrzeit nach Hannover ca. 20 Minuten). Sie finden ein italienisches Restaurant (La Cascina) und McDonalds, einen Bäcker mit Mittagstisch (Calenberger Backstube) sowie eine Tankstelle (mit Imbiss).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	77,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Gartenseite mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 3

# Exposé - Galerie



Flur mit Haustür



Flur mit Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Süden



Küche / Besprechung



# Exposé - Galerie



WC 1



WC 2

# Exposé - Galerie



Büro 4



Büro 5

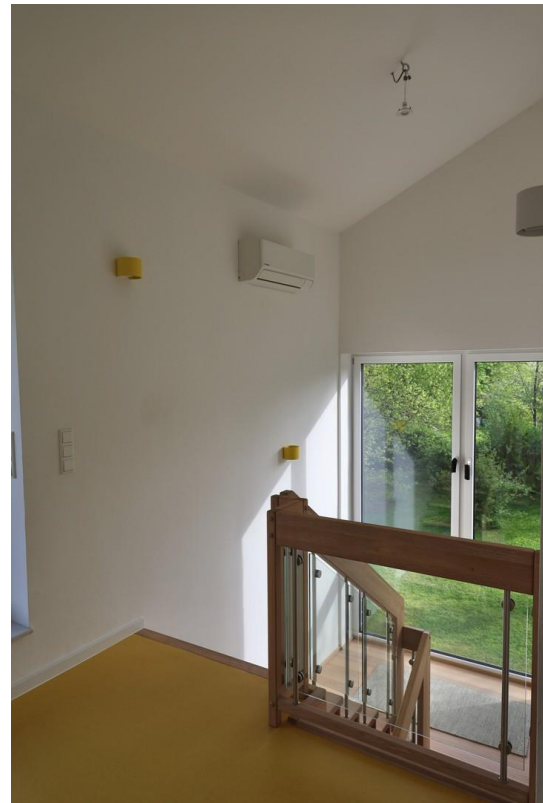
# Exposé - Galerie



Büro 6



Flur OG



Treppenabgang

# Exposé - Galerie

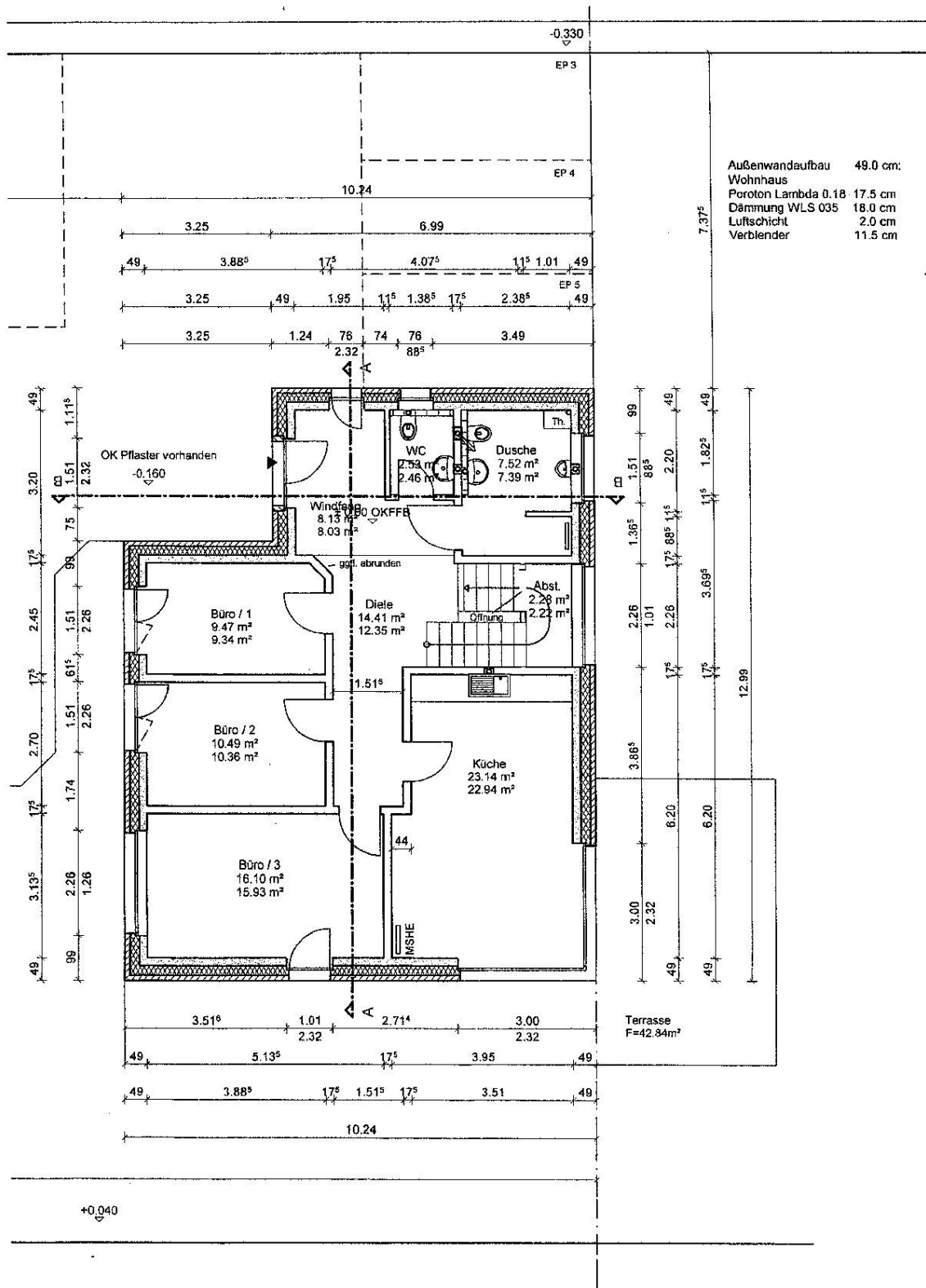


Sprudelstein im Garten



West-Ansicht mit Blumenwiese

# Exposé - Grundrisse



Außenwandaufbau	49.0 cm:
Wohnhaus	
Poroton Lambda 0.18	17.5 cm
Dämmung WLS 035	18.0 cm
Luftschicht	2.0 cm
Verblender	11.5 cm

# Exposé - Grundrisse

