

# Exposé

## Bürofläche in Langenhagen

**Attr. Büro- oder Praxisräume, 107 m<sup>2</sup>, in Langenhagen-Mitte**



Objekt-Nr. **OM-317189**

### Bürofläche

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Sämann  
Telefon: 0511 7248010

Bohlenweg 10  
30853 Langenhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1990	Büro-/Praxisfläche	107,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	107,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.500 €	Stellplätze	10
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Einheit besteht aus zwei großen Büroräume (23 m<sup>2</sup> und 39 m<sup>2</sup>), einem kleineren Büroraum (17 m<sup>2</sup>) sowie Flur, Teeküche, WC und Duschaum und befindet sich mit eigenem Terrassenausgang im Halbsouterrain des Gebäudes.

Das Büro 2/3 lässt sich bei Bedarf in zwei Räume teilen; im Büro 1 befinden sich vorbereitete Küchenanschlüsse für Trink- und Abwasser.

Die Nutzung ist im untergeordneten Maß (weniger als 50% der Grundfläche) auch zu Wohnzwecken möglich. Dieses Angebot eignet sich mit der vorhandenen Dusche somit auch für Selbständige, Freiberufler und Pendler. Eine ausschließliche Nutzung als Wohnung ist leider nicht möglich.

Die Nutzung als Praxis ist ebenfalls möglich, soweit kein barrierefreier Zugang erforderlich ist oder in Absprache hergestellt werden kann.

Bei Bedarf kann ein zusätzlicher Raum (16 m<sup>2</sup>, Ostseite, Büro № 6) angemietet werden.

## Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung

Der Strombezug erfolgt wegen einer vorhandenen Photovoltaikanlage über den Vermieter.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse

## Sonstiges

Alle genannten Mietpreise sind Nettobeträge zzgl. MwSt.

Wir können die Vermietung wahlweise aber auch ohne ausgewiesener Mehrwertsteuer anbieten. In diesem Fall erhöhen sich die Nettomietpreise um 10%, was näherungsweise unserem Vorsteuerabzug entspricht.

Miete Pkw-Stellplatz: 12,00 €/Mon.

Miete Garage (mit Strom): 50,00 €/Mon.

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

Angebot unverbindlich, insbesondere vorbehaltlich Irrtümern und/oder Änderungen.

Vermieter: Wiwir GmbH&Co.KG, Bohlenweg 8, 30853 Langenhagen

Ansprechpartner: Herr Sämann, Tel. 0511.7248010 (Mo.—Fr., 9:00h—13:00h)

## Lage

- gute Lage im Gewerbehof ohne Durchgangsverkehr

- gute öffentliche Anbindung

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	21,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	75,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Separater Eingang mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2/3

# Exposé - Galerie



Büro 2/3



Büro 4

# Exposé - Galerie



Dusche



WC



Flur

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

---

**Erfasster Energieverbrauch** Registrierenummer <sup>2</sup> NI-2021-003564708 3

---

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

\* [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

↓ **Endenergieverbrauch Wärme\***  
75,2 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

Warmwasser enthalten

---

↓ **Endenergieverbrauch Strom\*\***  
21,4 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

**Der Wert enthält den Stromverbrauch für**

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

---

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energie-träger <sup>4</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]	
von	bis								
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas L	1,1	27639,0		27639,0	1,19		
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas L	1,1	27234,0		27234,0	1,18		
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas L	1,1	26694,0		26694,0	1,23		
01.01.2018	31.12.2020	Strom	1,8					27926,0	
<b>Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes</b>								<b>121,2</b>	kWh/(m²·a)

---

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil	Vergleichswerte <sup>5</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Bürogebäude, nur beheizt		105,0	35,0

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

---

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup>Veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie <sup>4</sup>gegebenfalls auch Leerstandzuschläge in kWh

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



**Büro Tief-Parterre**  
Fläche Büro: ca. 105 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 9 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe: ca. 2,25 m

**Bürogebäude  
Bohlenweg 10  
30853 Langenhagen**  
Skizze Tief-Paterre