

# Exposé

## Bürofläche in Hannover

**Modernes 194qm Büro mit toller Aussicht im Nebgen-Haus - List Ab 1.7.25**



Objekt-Nr. **OM-323212**

### Bürofläche

Vermietung: **1.940 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robin-Christopher Meyer

Mengendamm 12  
30177 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.07.2025
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	400 €	Büro-/Praxisfläche	194,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	200 €	Gesamtfläche	194,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	600 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	3.840 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das repräsentative 5 stöckige Gebäude wurde als Verwaltungsgebäude der Firma Nebgen errichtet, welche bis in die 80er Jahre die bekannten Neben-Buden in Hannover betrieb.

Die vakanten Fläche befinden sich in der 1. Etage.

Die weiteren Mieter des Gebäudes sind Ingenieurbüros, Werbe- und Internetagenturen, EDV Unternehmen etc.

Aufgeteilt ist das Büro einem großen Empfangsraum, 6 Büroräumen sowie einem Aufenthaltsraum mit Küche .

Damen und Herren-WCs sind etagenweit vorhanden.

Bodenbeläge wurden durch Vinylparkett ersetzt, welches einen hochwertigen und helleren Eindruck hinterläßt.

Im Gebäude liegt ein neuer Glasfaser Anschluss der Telekom für Internet mit 1.000 MBit.

## Ausstattung

Die Räume hell und freundlich mit toller Aussicht.

EDV Verkabelung in Brüstungskabelkanälen ist vorhanden.

Lagerflächen können im Keller angeboten werden. Parkplätze im Innenhof ebenso.

Das Gebäude verfügt über einen Personen- und Lastenaufzug.

Ferner:

- Große doppelverglaste Fenster
- Gegensprechanlage
- getrennte WC – Einheiten
- Küche
- Brennwert-Öl-Zentral-Heizung

Im Gebäude liegt VDSL sowie ein neuer Glasfaser Anschluss der Telekom mit Internetgeschwindigkeit von 1 GBit an.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Robin-Christopher Meyer

Wilhelmstr. 26

31582 Nienburg

Tel 0511-10531930

email: info@mobilize.de

Steuernummer: 34/129/06036

## **Lage**

Das Bürohaus liegt in der List etwas nördlich des Lister Kirchweges neben der BMW Niederlassung. Die Innenstadt ist wenige Kilometer entfernt, die Straßenbahn fährt in rund 5 Minuten ab der fußläufig erreichbaren Haltestelle "Vier-Grenzen" direkt zum Hauptbahnhof.

Anbindung an den Fernverkehr über die Podbielskistraße oder Vahrenwalder Landstraße.

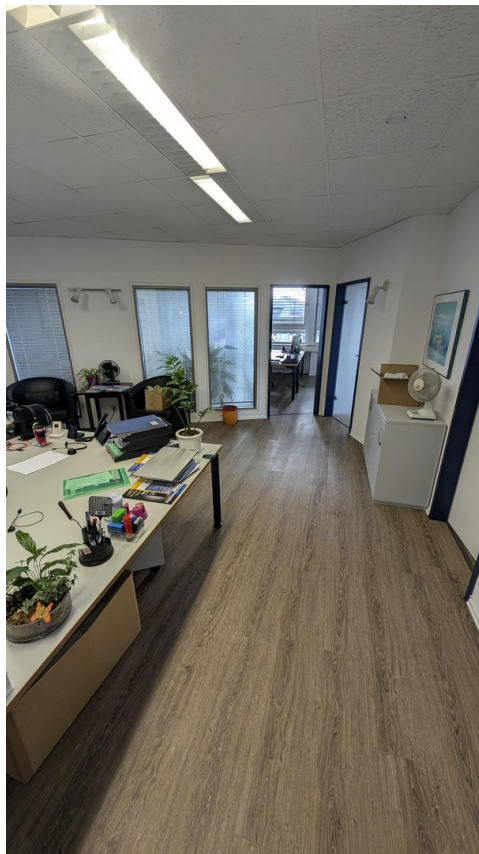
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

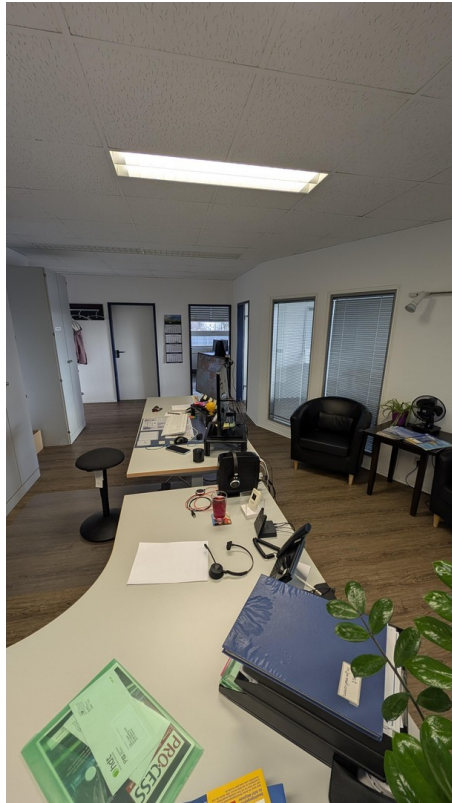
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	124,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie

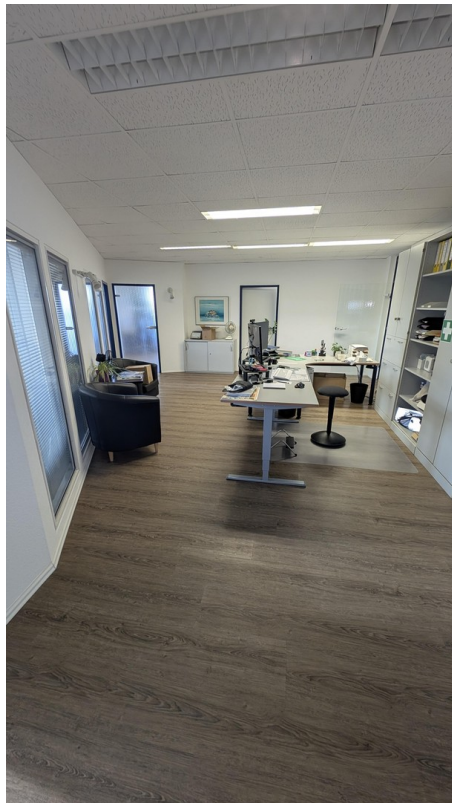


Eingang - Empfang

# Exposé - Galerie



Empfang 2



Empfang 3

# Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum



Büro SW



# Exposé - Galerie



Büro 1 S



Büro 2 S

# Exposé - Galerie



Büro Süd-Ost



Büro 3 S

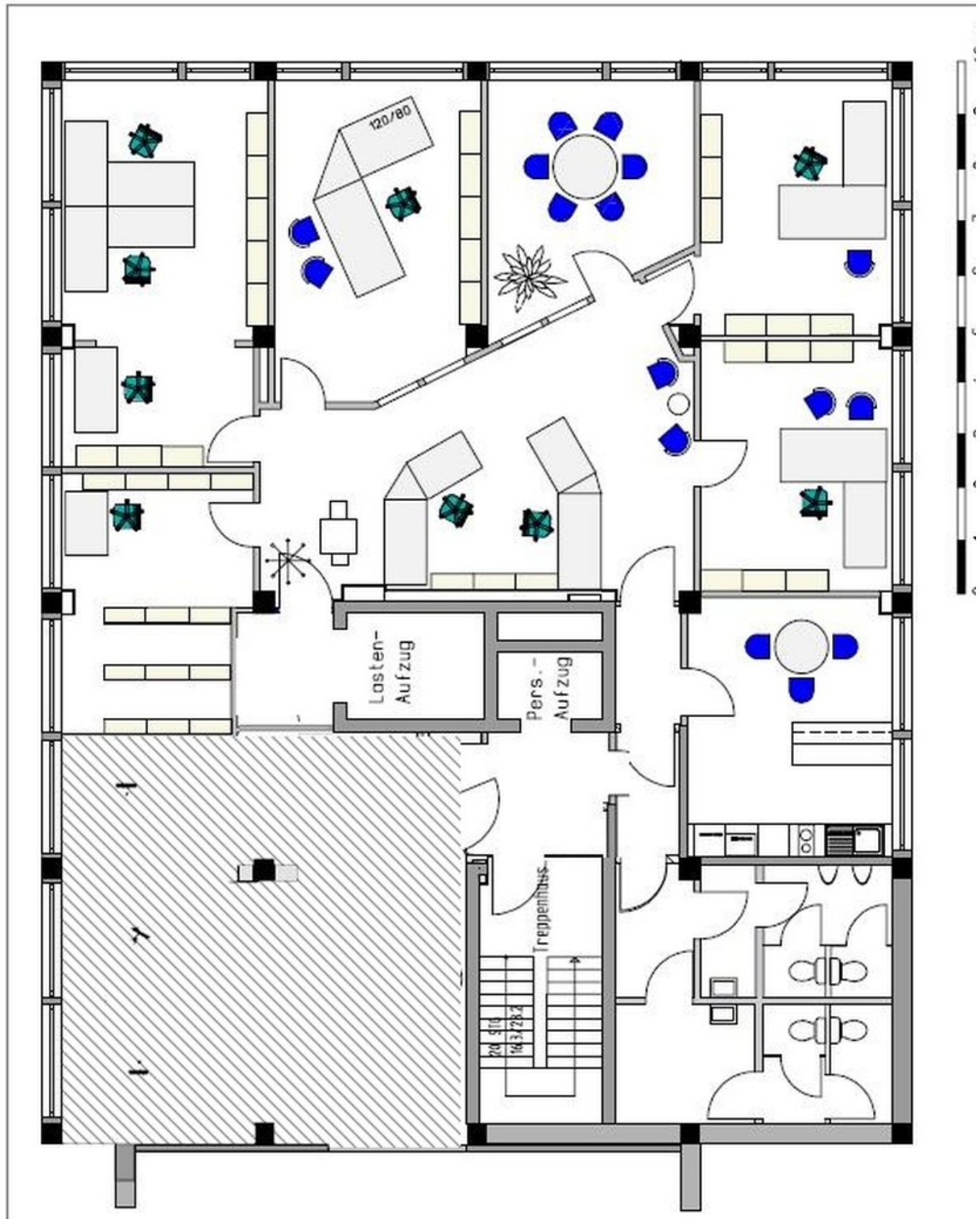


# Exposé - Galerie



Büro Ost

# Exposé - Grundrisse



Grundriß Neben Haus 10G Süd