

# Exposé

## Bürofläche in Hannover

### Kleines Büro mit toller Aussicht im Nebgen-Haus - Kein Co-Working



Objekt-Nr. OM-327479

#### Bürofläche

Vermietung: **319 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robin-Christopher Meyer

Mengendamm 12  
30177 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Nebenkosten	80 €	Büro-/Praxisfläche	25,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	30 €	Gesamtfläche	25,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	110 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	500 €	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 4. Etage.

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

Es handelt sich um ein eigenständiges Büro - neben zwei anderen - auf der Etage.

Separate moderne Damen und Herren-WCs sind etagenweit vorhanden.

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

## Ausstattung

Das Büro ist 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

Das Büro als solches verfügt über eine Grundfläche von rund 20qm. Anteilige Gemeinschaftsflächen für Flur und Damen/Herren-WCs 5qm.

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

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **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

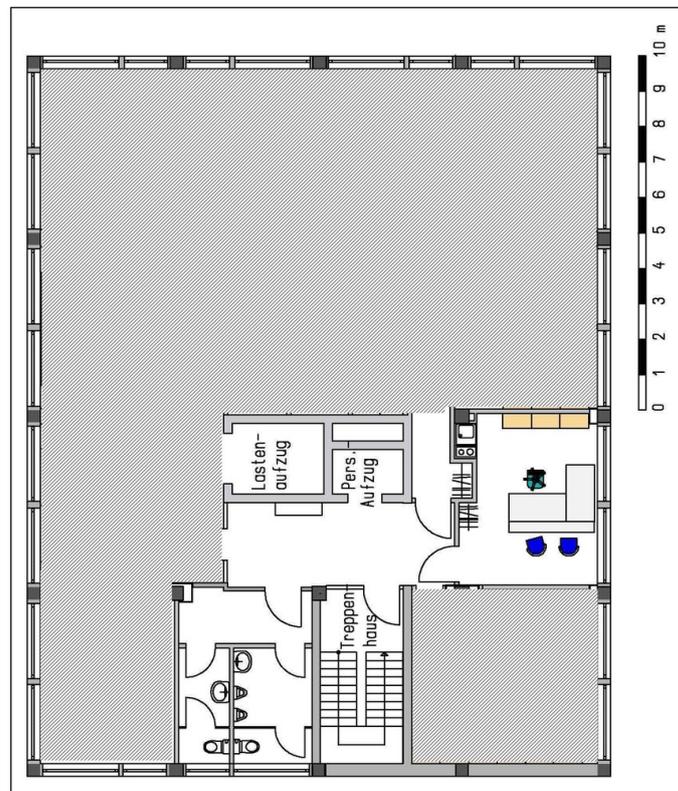


Büro mit Küche

# Exposé - Galerie

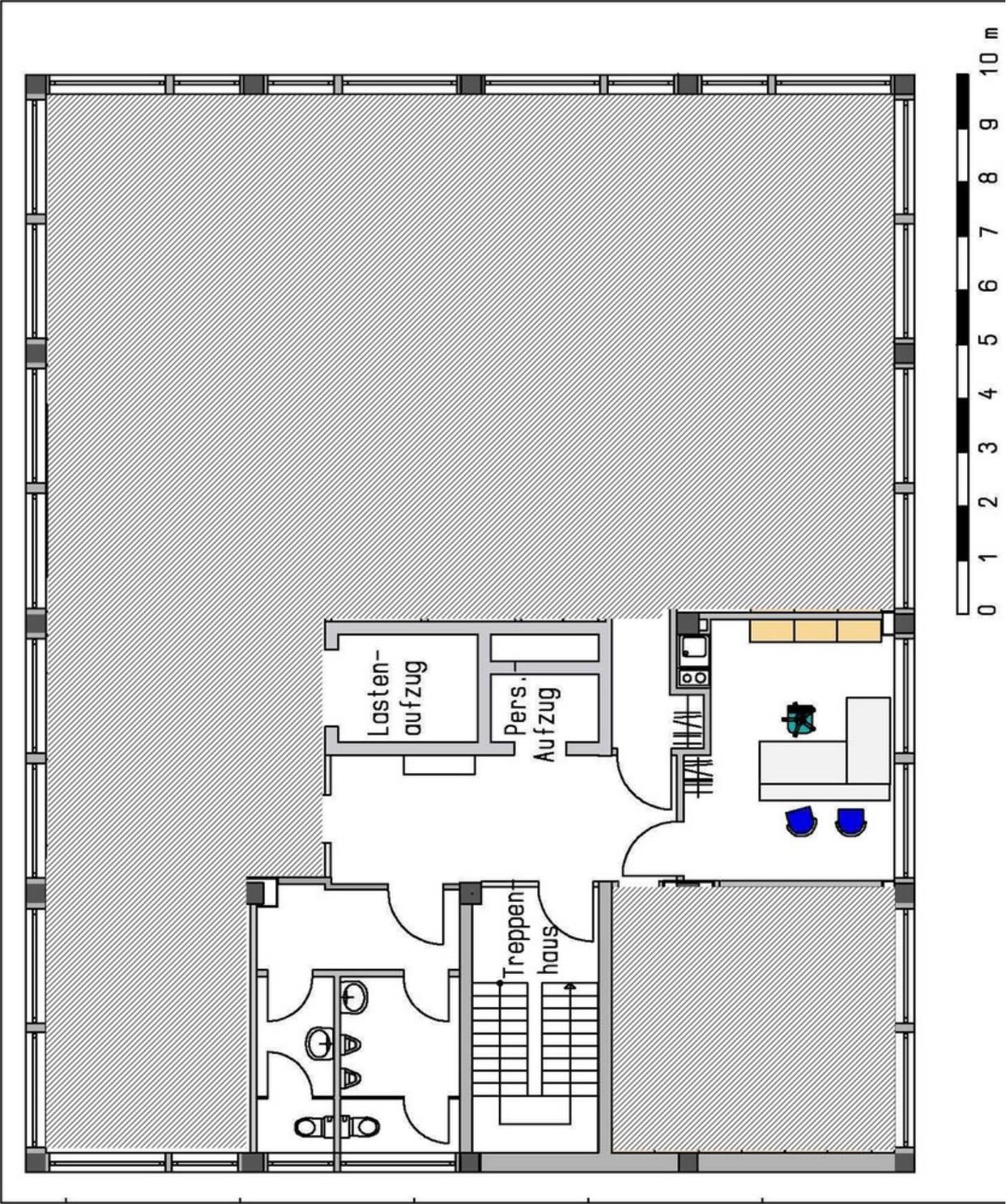


Büro vom Eingang aus



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss