

Moderne Bürofläche – Ihr Büro für die Zukunft

Brüsseler Str. 3, 30539 Hannover

Lagekriterien und Umgebung dieser Immobilie

Kirchrode-Bemerode-Wülferode

Das Gebäude befindet sich an dem größten Messegelände Europas. In ca. 30 Minuten ist die Hannover City mit der Stadtbahnlinie 6 zu erreichen, der Messeschnellweg führt auf die Autobahn A7 (Hamburg-Kassel) oder die A 2 (Berlin-Dortmund). In der Nähe gibt es gemütliche Restaurants. Zudem gibt es in fußläufiger Entfernung die Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Bäckerei, Apotheke oder Rossmann.

Fahrzeit bis zum ins Zentrum beträgt ca. 20 Min. mit dem Pkw und ca. 30 Min. mit der Stadtbahn bis zum Kröpcke/Hauptbahnhof.

Nächste Straßenbahnhaltestelle Stockholmer Allee (Linie 6) ist in ca. 3 Minuten fußläufig zu erreichen.

Fußläufig erreichbarer neuer Stadtteil Hannover-Kronsrode.

Hauptkriterien

Lichtdurchflutete Büroräume. Besprechungsräume. Moderne Küche. Fahrstuhl. Barrierefrei. Zugang zum offenen Innenhof. Stellplätze in der Tiefgarage. Ladesäulen. Keller

448,05 m² Bürofläche

31,3 m² Lagerfläche

Miete-/Kaufobjekt:	Objekt zur Miete
Bürofläche:	448,05 m ² Bürofläche, 31,3m ² Lagerfläche
Mietdauer:	ab mindestens 5 Jahre
Verfügbar ab:	01.08.2025
Objektart:	Büro
Bodenbelag:	Designboden, Fliesen, textiler Bodenbelag

Ausstattung / Eck Daten:

Im 1. Obergeschoss befindet sich die angebotene Bürofläche, welche im renovierten Zustand übergeben wird, diese kann man über die Echtholz-Parketttreppe oder einen hellen großzügigen Fahrstuhl erreichen.

Bürofläche von 448,05m² im 1. Obergeschoss mit Ausgang in den Innenhof, zzgl. 31,3m² von Lagerfläche

- Personenaufzug
- Moderne technische Ausstattung und Deckenbeleuchtung
- Komfortable Innenausstattung mit Designboden, Fliesen und Textilboden, Holzfenster mit Vertikallamellen, Holz- / und Glastüren
- Flexibel gestaltbare Räume im renovierten Zustand
- Repräsentativer Eingangs-/Empfangsbereich
- Großer Besprechungsraum
- Zusätzliche Annehmlichkeiten wie moderne Küche (ausgestattet mit hochwertigen qualitativen Elektrogeräten)

- Getrennte Sanitärbereiche für Damen und Herren
- Barrierefrei
- Behindertentoilette
- Anmietung von 7-10 Stellplätzen, ausgerüstet mit zurzeit zwei Ladestationen, optional erweiterbar auf vier Ladestationen

Kosten

Monatliche Miete pro m ² :	11,00€
Heiz- / und Nebenkosten pro m ² :	2,20€
Kaution:	25.000€

Grundmiete Büro, I. OG	448,05m ² x 11,00€/m ²
Lagerraum, Erdgeschoss	31,3m ² x 4,20€/m ²
€ Stellplatzmiete, 0- Ebene	Stk. x 55,00€/Stk.
Compleo Pro Wallbox	Stk. x 38,00€/Stk.
Basis-Service-Paket Energy	Stk. x 6,75€/Stk.
Allgemeinflächenzuschlag (7,25%)	32,48m ² x 11,00€/ m ²

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	1995
Objektzustand	vollständig renoviert
Energieausweis	wird zur Besichtigung vorgelegt







