

Wolfsburg

# FLEXIBLE BÜRO- UND SEMINARFLÄCHEN IN BESTLAGE - IDEAL FÜR UNTERNEHMEN UND BILDUNGSTRÄGER

Objektnummer: 25123024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 10.820 EUR**

Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25123024	Mietpreis	10.820 EUR
Baujahr	1940	Nebenkosten	2.000 EUR
		Büro/Praxen	Bürofläche
		Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Gesamtfläche	ca. 1.082 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Vermietbare Fläche	ca. 1082 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

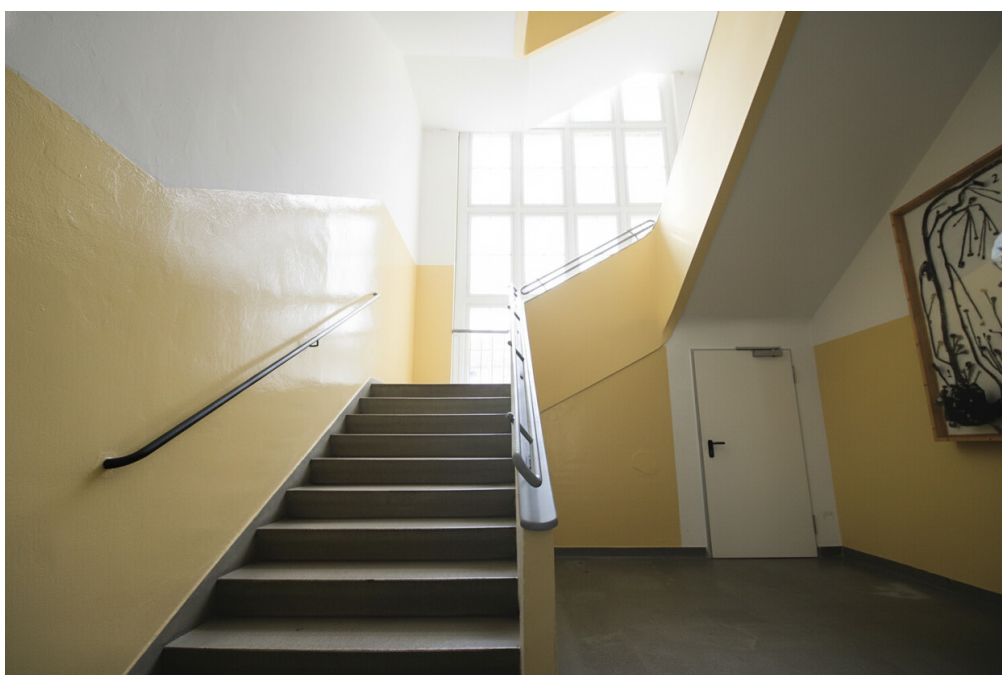
## Die Immobilie





Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie





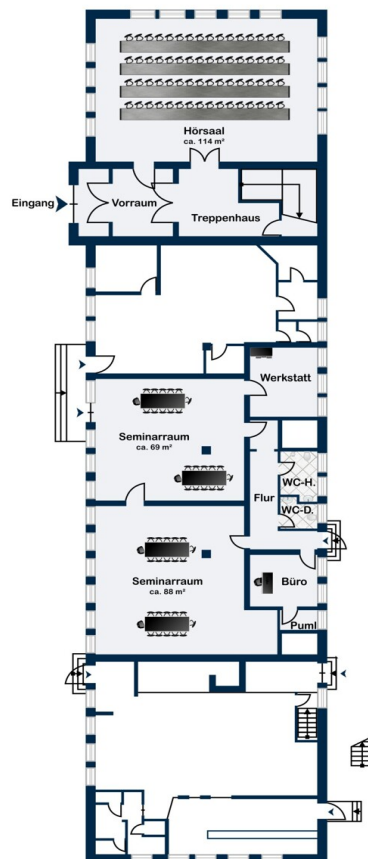
Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Die Immobilie

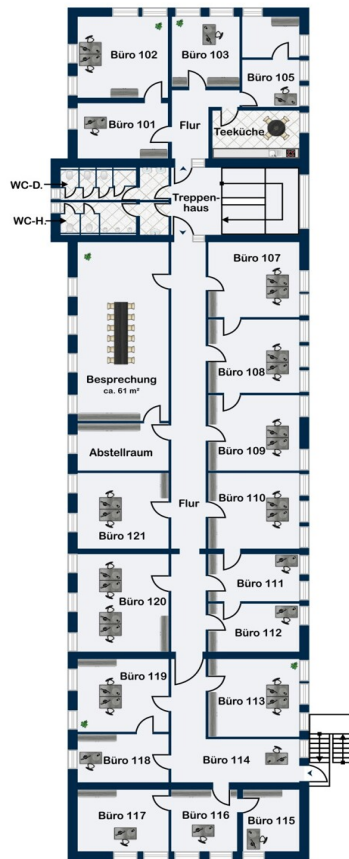


Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser markanten Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von 1082m<sup>2</sup>, die sich auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss verteilt. Das Gebäude überzeugt durch ein äußerst vielseitiges Nutzungspotenzial, das den Anforderungen an zeitgemäße Arbeits- und Gewerberäume voll entspricht.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und hervorragend angebundenen Lage in Wolfsburg, die sowohl eine exzellente Sichtbarkeit als auch eine optimale Erreichbarkeit garantiert. Dies macht das Objekt besonders attraktiv für Unternehmen, Bildungseinrichtungen, Dienstleister oder Anbieter, die von einem repräsentativen Standort profitieren möchten.

Zur Vermietung stehen insgesamt rund 1080 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die sich ideal für Unternehmen, Bildungsanbieter oder Institutionen mit Bedarf an Büro- und Schulungsräumen anbietet.

Die verfügbaren Bereiche setzen sich wie folgt zusammen:

- 700 m<sup>2</sup> Büro- und Seminarfläche im 1. Obergeschoss
- 380 m<sup>2</sup> Büro- und Seminarfläche im Erdgeschoss

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss verfügen teilweise über einen eigenen Eingang, so dass diese Einheit auch separat, z.B. für den administrativen Bereich, genutzt werden kann.

Die Gewerbefläche bietet eine professionelle und flexible Arbeitsumgebung und umfasst insgesamt 18 Büroräume, mehrere Seminarräume sowie einen sehr großzügigen Seminarraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss stehen ausreichend Sanitäranlagen und Teeküchen zur Verfügung, die den täglichen Betriebsablauf optimal unterstützen. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, der den Ansprüchen an eine zukunftsorientierte Gewerbenutzung gerecht wird. Das Raumkonzept ermöglicht eine effiziente Nutzung der Gesamtfläche und bietet mehrere Optionen zur individuellen Raumgestaltung.

Auch eine Teilanmietung, z.B. der Räume im OG mit Teilen der Räume im EG sind denkbar.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum VW-Werk, dem Wolfsburger Hauptbahnhof und zahlreichen gastronomischen sowie dienstleistungsorientierten Angeboten schafft ein

dynamisches Umfeld, das für Mitarbeiter, Kunden und Studierende gleichermaßen attraktiv ist.

Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Ausstattung und Details

- + Zentrale Lage in Wolfsburg
- + Vielseitiges Nutzungspotenzial
- + Lichtdurchflutete Büroräume
- + Gepflegter Zustand
- + Mehrere Sanitäranlagen vorhanden
- + Ausreichend Parkplätze vor und hinter dem Haus vorhanden
- + Ein Hörsaal sowie zwei große Seminarräume im EG, teilweise auch autark nutzbar
- + 18 Büroräume im Obergeschoss
- + Ausreichend Sanitäranlagen je Geschoss vorhanden
- ...uvm...



Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Alles zum Standort

### Makrolage:

Wolfsburg, mit rund 125.000 Einwohnern, ist eine lebendige und familienfreundliche Stadt in Niedersachsen. Sie bietet ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, moderne Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

### Die nächsten Großstädte erreichen Sie nach:

Wolfsburg - Braunschweig 30km

Wolfsburg - Hannover 80km

### Mikrolage:

Ob Kultur, Gastronomie, Arbeiten oder Einkaufen - die Wolfsburger Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot. Alle Annehmlichkeiten der Stadt sind bequem zu Fuß zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, das Volkswagenwerk und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt. Aber auch Oasen der Ruhe sind zu finden. Zahlreiche Parks, die zum Verweilen oder Spaziergehen einladen, befinden sich in der Umgebung.

Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25123024 - 38440 Wolfsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)