

# Moderne Büro-/Praxiseinheit mit Balkon und Stellplätzen

38104 Braunschweig, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 110377-01 (2/136)



Zimmer: 3,5 - Kaltmiete: 1.050,00 EUR



## Moderne Büro-/Praxiseinheit mit Balkon und Stellplätzen

Objekt ID	110377-01 (2/136)
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	Petzvalstraße 39 38104 Braunschweig Niedersachsen
Etage	1
Etagen im Haus	1
Bürofläche ca.	120 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	120 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	2
Mindestmietdauer	12 Monate
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dusche, Fliesenboden, Tageslichtbad, Teeküche
Mieterprovision (gewerblich)	2,0 mtl. Nettokaltmieten zzgl. ges. MwSt.
Provisionspflichtig	Ja
Kaution	3.150,00 EUR zzgl. ges. MwSt.
Kaltmiete	1.050,00 EUR
Nebenkosten	240,00 EUR
Warmmiete	1.290,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Diese zur Vermietung stehende Gewerbeeinheit eignet sich in erster Linie zur Nutzung als Büro- oder Praxisfläche und besticht durch ihren modernen Charakter. Rund 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich auf einen großzügigen Empfangs- oder Besprechungsbereich, ein vollwertiges und mit Dusche ausgestattetes Tageslichtbadezimmer, einen separaten Küchenraum, einen Abstellraum (kann zusätzlich als WC ausgebaut werden) sowie weitere drei individuell nutzbare Räume. Ein großzügiger Westbalkon ermöglicht entspannte Gespräche bei frischer Luft mit Kunden und Partnern. Zudem verfügt die Gewerbeeinheit über zwei PKW-Stellplätze.

Das 1. Obergeschoss ist über einen separaten rückseitigen Eingang zu erreichen. Ausgehend vom Treppenhaus gelangt man zunächst in den offenen Empfangs- und Besprechungsbereich, welcher zusätzlich Austritt zum Westbalkon ermöglicht. Vom Empfangsbereich aus sind zudem alle weiteren Räume der Einheit zu erreichen. Während sich drei Büro-/Praxisräume zur individuellen Nutzung eignen, bietet der großzügige Küchenraum ausreichend Fläche für die Unterbringung einer geräumigen Küchenzeile und Essecke. Die Pausen mit Kollegen lassen sich so bei sonnigem Wetter entspannt auf dem Balkon oder im Küchenbereich verbringen. Ergänzend zum aktuell einzigen Badezimmer, welches vollwertig ebenfalls über eine Dusche verfügt, kann ein rund 3 m<sup>2</sup> großer Abstellraum als zusätzliches WC ausgebaut werden.

Bitte beachten Sie, dass die Einheit bei Bedarf auch erweitert werden kann.

## Sonstiges

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen nach Informationen des Vermieters / Verkäufers und den uns übergebenen Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Verkauf / Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Bei angegeben Soll-Mieten handelt es sich um eine unverbindliche Schätzung unsererseits.



# Lage

Braunschweig ist mit ca. 250.000 Einwohnern die zweit größte Stadt Niedersachsens und stellt gemeinsam mit den Standorten Wolfsburg und Salzgitter eines der wirtschaftlichen Oberzentren des Landes dar. Dieses zeichnet sich nicht zuletzt durch das VW-Werk in Wolfsburg sowie das Werk der Salzgitter AG aus. Auch ist die Landeshauptstadt Hannover in rund 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die angebotenen Räumlichkeiten befinden sich im Gewerbegebiet Gliesmarode im Osten von Braunschweig. Insbesondere zeichnet sich die unmittelbare Umgebung durch eine gute Infrastruktur mit sehr guter Verkehrsanbindung aus. Mehrere Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar und bieten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus bietet der Braunschweiger Hauptbahnhof Anschluss an den überregionalen Fernverkehr. Die nächstgelegene Auffahrt zur Ost-West-Autobahn A2 befindet sich lediglich rund 5 Autominuten von der Immobilie entfernt.





Küche



Küche



Empfangsbereich



Büro



Badezimmer



Balkon



