

Exposé

Bürofläche in Wolfsburg

Schönes Büro am Marktplatz | Die Gelegenheit sich zu verkleinern!



Objekt-Nr. **OM-181634**

Bürofläche

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:
Susanne Gundlach
Telefon: 0152 33530456

Rabenbergstrasse 30d
38444 Wolfsburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	saniert
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	78,00 m ²
Nebenkosten	145 €	Gesamtfläche	78,00 m ²
Mietsicherheit	2.640 €	Stellplätze	4
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr schöne Bürofläche am Marktplatz des Rabenbergs bietet Ihnen alles was eine modernes Büro benötigt und ist eine hervorragende Gelegenheit die derzeitigen Büroflächen zu verkleinern oder ein neues Büro zu eröffnen.

Der Grundriss bietet einen ruhigen Besprechungsbereich mit möglicher Teeküche und zwei Büroräume direkt am Marktplatz. Gelegen am hinteren Teil des Marktplatzes blickt man durch die Fensterflächen der Büros ins Grüne und ist dennoch absolut zentral.

Die Bürofläche ist komplett saniert:

Neue Sanitärleitungen und -anlagen, neue Elektrik und technische Installation für eine Küchenzeile, neue Fußbodenbeläge und Malerarbeiten sowie der Austausch von Fenstern und Türen auf der Hofseite. Die Glasfront zum Marktplatz wurde in Rücksprache mit den Denkmalschutz so beibehalten.

Für Glasfaseranschluß und Kabelanschluß wurde ebenfalls gesorgt, so dass Sie neben frisch sanierten Räumlichkeiten über eine sehr gute Anbindung in die digitale Welt verfügen werden.

Ausstattung

Neben der Sanierung der Räumlichkeiten wurden auch die Parkplatz- und Freifläche neben und hinter dem Gebäude neu angelegt und die Fassade des Hauses gestrichen.

Somit ist auch das äußere Erscheinungsbild entsprechend einladend.

Sonstiges

Wenn Sie möchten können Sie zu der Gewerbefläche 1 PKW Stellplatz anmieten.

Die Miete für den Stellplatz beträgt 30,00 €.

Der Stellplätze liegt direkt hinter dem Haus und ist zufahrtsgesichert.

Zudem gibt es kostenfreie Stellplätze direkt am Marktplatz.

Lage

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend und die ansässige Gastronomie und der Pennymarkt sorgen dafür, dass Ihr Team während Besprechungen und Pausen sehr gut versorgt sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	123,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	123,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2



WC

Exposé - Galerie



WC



Flur



Besprechungsbereich

Exposé - Galerie



Besprechungsbereich



Verteilschrank

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

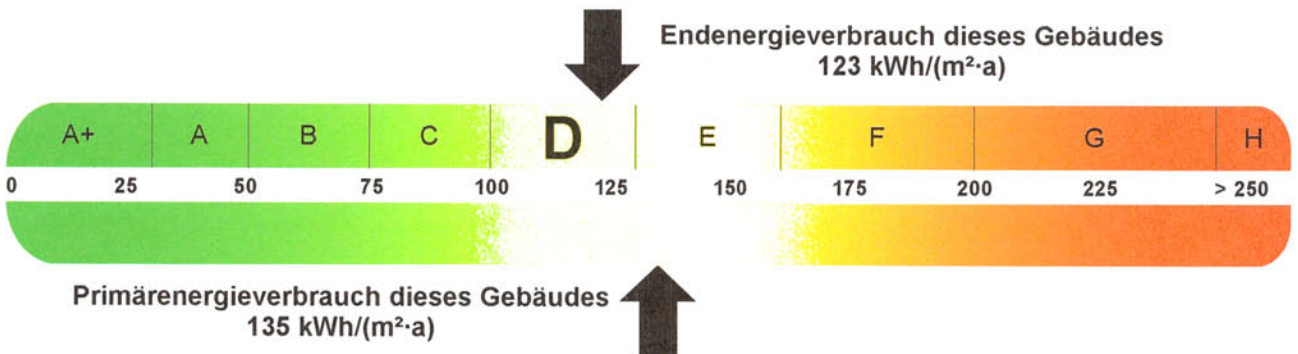


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NI-2018-002279723

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

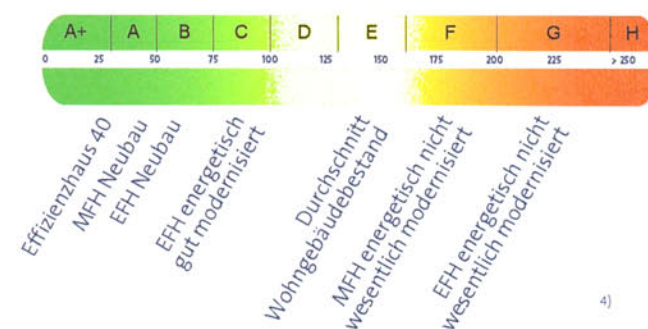
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

123 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Leichtes Heizöl	1,10	160.839		160.839	1,04
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	31.249	31.249		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

NI-2018-002279723

Registriernummer ²⁾

1319516

17.10.2028

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - Eckhaus

Gebäudetyp

Rabenbergstr. 30 d ; 38444 Wolfsburg

Adresse

Wohnen

Gebäudeteil

1962

Baujahr Gebäude ³⁾

1995

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

6

Anzahl Wohnungen

520,81 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

17.10.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation