

# Exposé

## Bürofläche in Wolfsburg / Vorsfelde

### Büro/Praxisfläche zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-285852**

### Bürofläche

Vermietung: **2.725 € + NK**

Ansprechpartner:  
Antje Gatys-Diekema  
Telefon: 0160 7590820

Amtstrasse 6  
38448 Wolfsburg / Vorsfelde  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	renoviert
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	200 €	Gesamtfläche	228,50 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	5.500 €	Stellplätze	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten im Herzen der Vorsfelder Altstadt können Sie eine barrierefreie und moderne Büro- bzw. Praxisfläche im historischen Altstadtkern anmieten.

Die Mietfläche liegt im Erdgeschoss und beträgt ca. 220m<sup>2</sup> zuzüglich Keller- und Parkflächen.

Trotz Ensembleschutz ist das Fachwerkhaus sehr modern ausgestattet und saniert (Effizienzklasse D).

- Amtsstraße 6 in 38448 Wolfsburg - Vorsfelde
- Das Gebäude unterliegt indirekt dem niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (Ensembleschutz)
- Baujahr 1986 (letzte Sanierung Dezember 2022)
- Energetisch saniert, z. B. Dreifachverglasung Westseite (Effizienzklasse D)
- 5 Räume, 2 Bäder, eine Küche, ein Windfang und Flur, 1 Kellerraum
- ca. 220m<sup>2</sup> Mietfläche + ca. 8,5m<sup>2</sup> Kellerfläche
- 5 PKW-Stellplätze auf dem Hof

## Ausstattung

Küche und Beamer vorhanden.

Büromöbel können bei Bedarf nach Absprache übernommen werden

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Mitten im Herzen der Vorsfelder Altstadt können Sie eine barrierefreie und moderne Büro- bzw. Praxisfläche im historischen Altstadtkern anmieten. Als eines von 3 Wolfsburger Zentren bietet Vorsfeldes Altstadt ideale Bedingungen. Post, Arztversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie... es fehlt an nichts!

Vorsfelde ist mit dem Auto oder dem ÖPNV problemlos von Wolfsburg und Umgebung aus erreichbar. Die Autobahnen A2 und A39 sind

nicht weit entfernt, ebenso der Hauptbahnhof.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	29,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	67,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

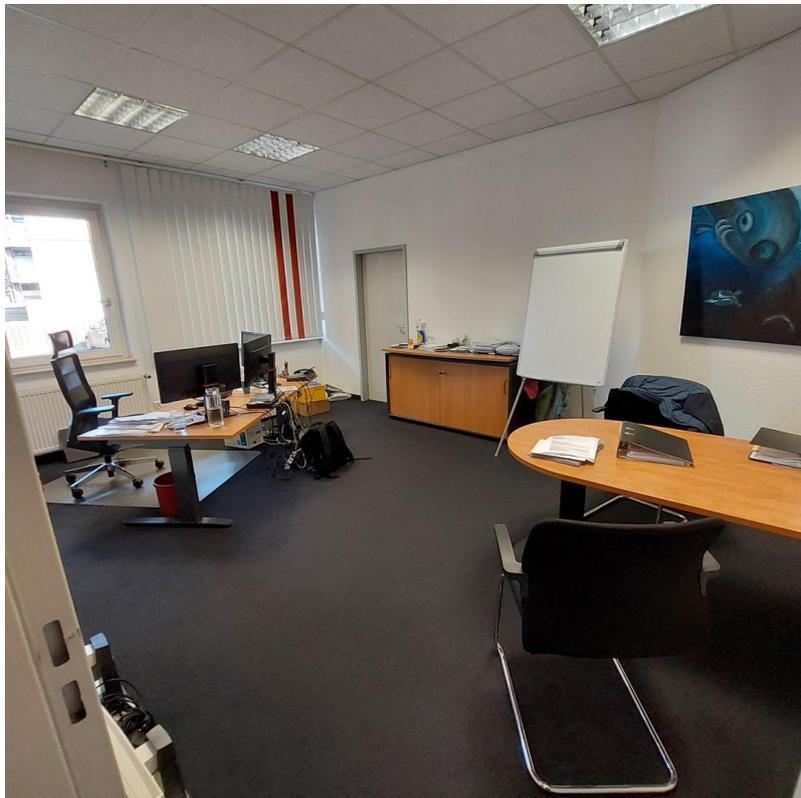


Hofseite mit Parkplatz

# Exposé - Galerie



Bürraum

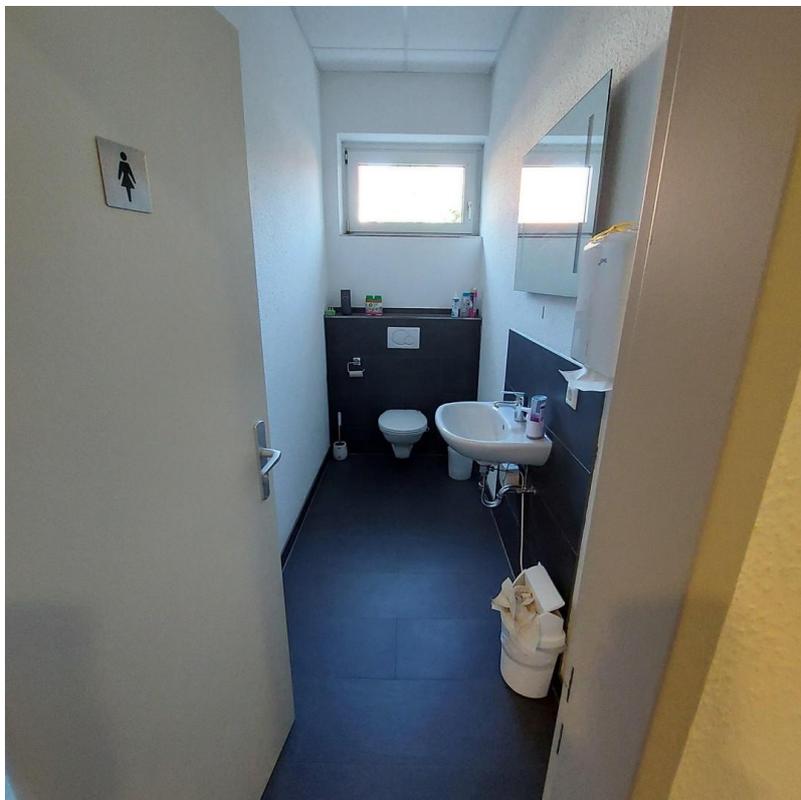


Chefbüro

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum

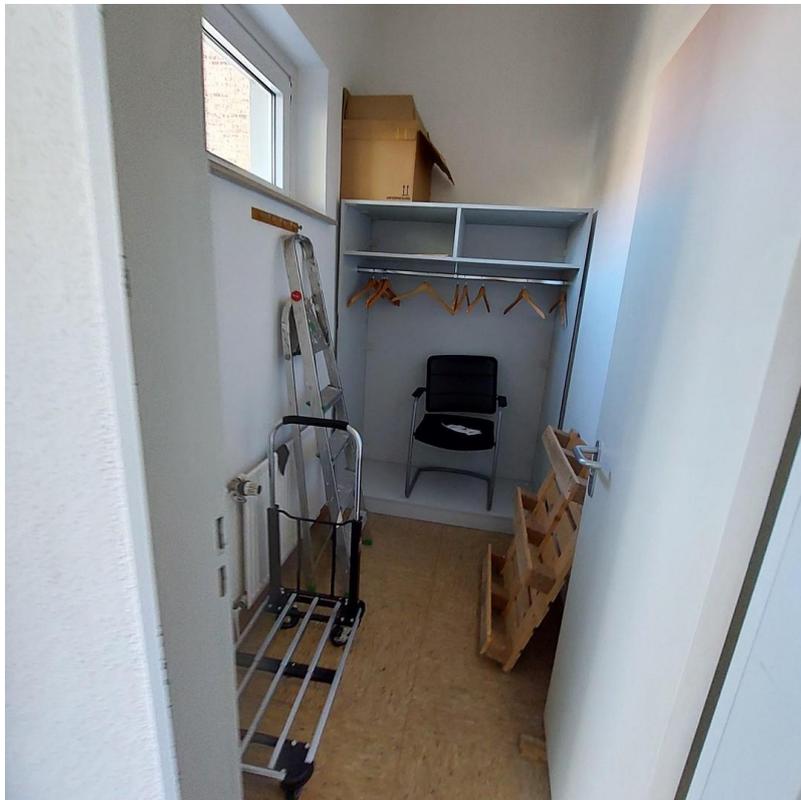


Toilette

# Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

# Exposé - Galerie

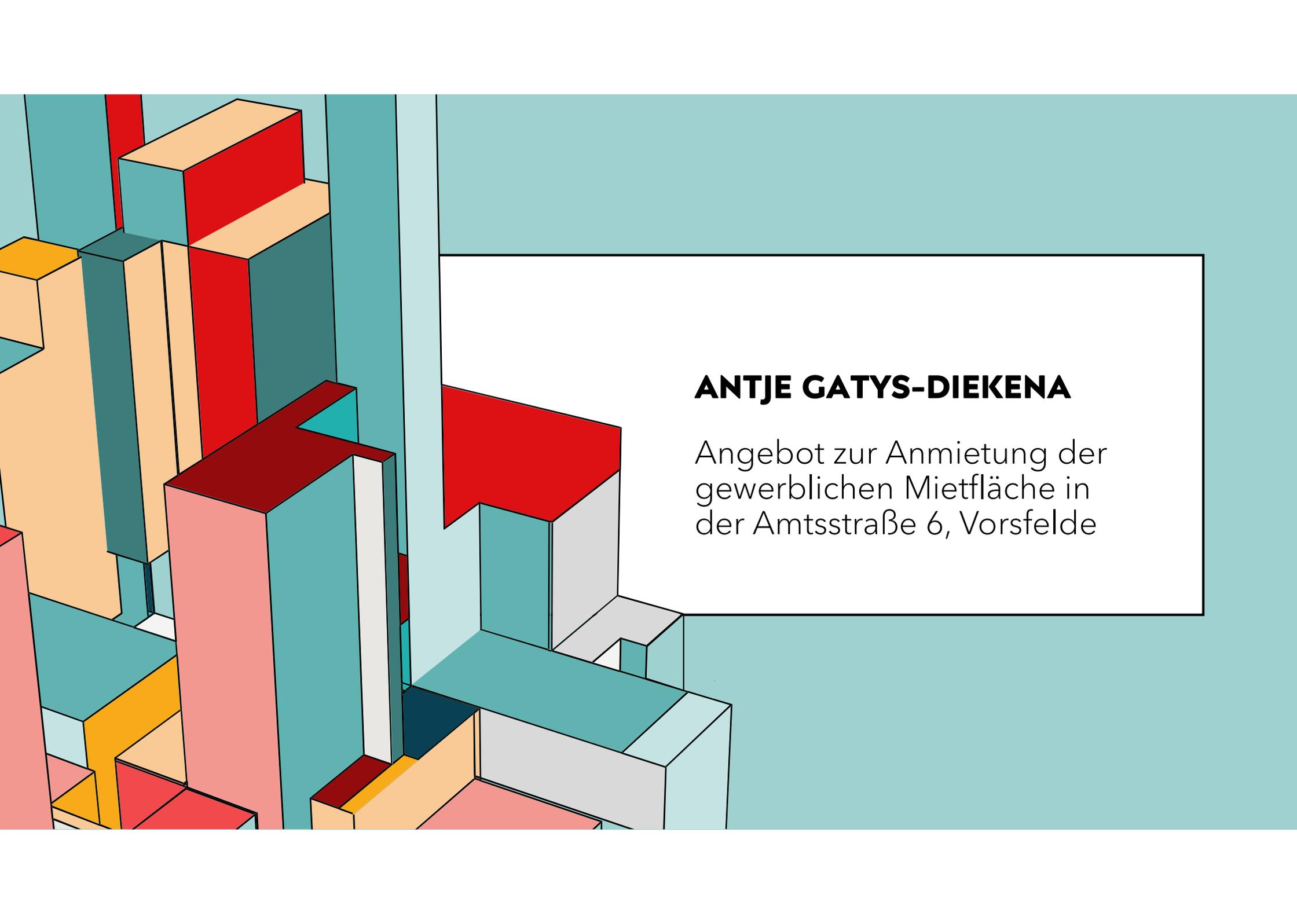


Kopierraum



# Exposé - Anhänge

1. Expose



## **ANTJE GATYS-DIEKENA**

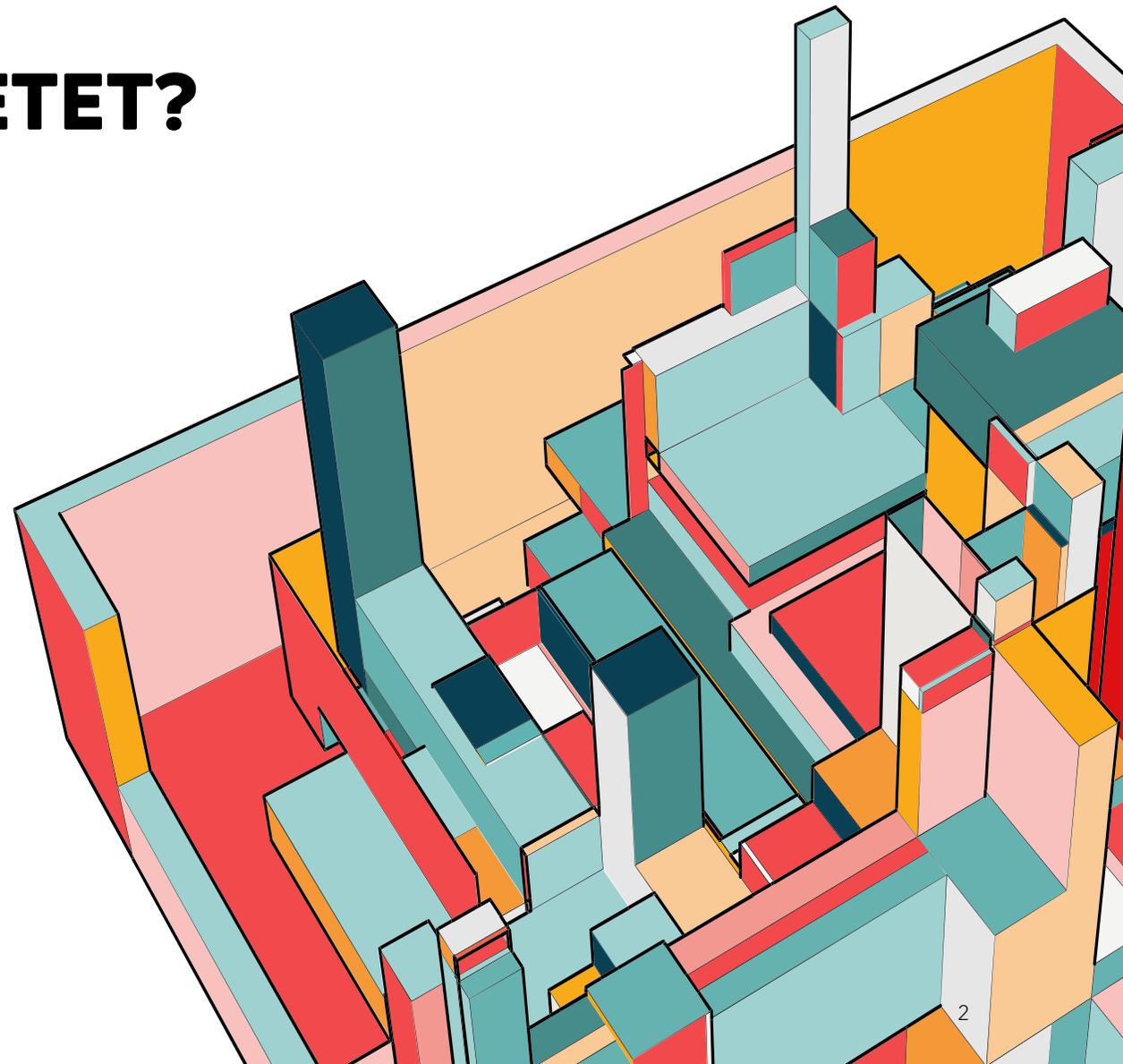
Angebot zur Anmietung der  
gewerblichen Mietfläche in  
der Amtsstraße 6, Vorsfelde

# WAS WIRD VERMIETET?

Mitten im Herzen der Vorsfelder Altstadt können Sie eine barrierefreie und moderne Büro- bzw. Praxisfläche im historischen Altstadt kern anmieten.

Die Mietfläche liegt im Erdgeschoss und beträgt ca. 220m<sup>2</sup> zuzüglich Keller- und Parkflächen.

Trotz Ensembleschutz ist das Fachwerkhaus sehr modern ausgestattet und saniert (Effizienzklasse D).





**STRAßENANSICHT**



**HOFANSICHT**

# DIE LAGE

## ZENTRAL

Als eines von 3 Wolfsburger Zentren bietet Vorsfeldes Altstadt ideale Bedingungen. Post, Arztversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie... es fehlt an nichts!

## URBAN

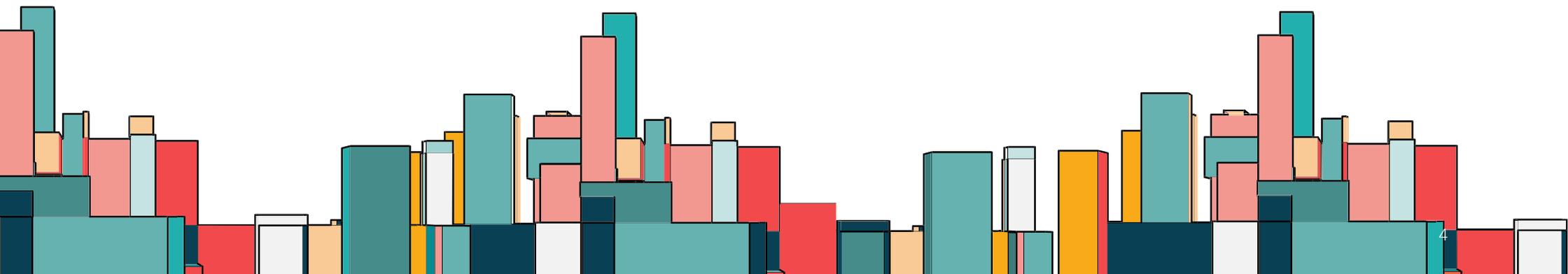
Vorsfelde ist mit dem Auto oder dem ÖPNV problemlos von Wolfsburg und Umgebung aus erreichbar. Die Autobahnen A2 und A39 sind nicht weit entfernt, ebenso der Hauptbahnhof.

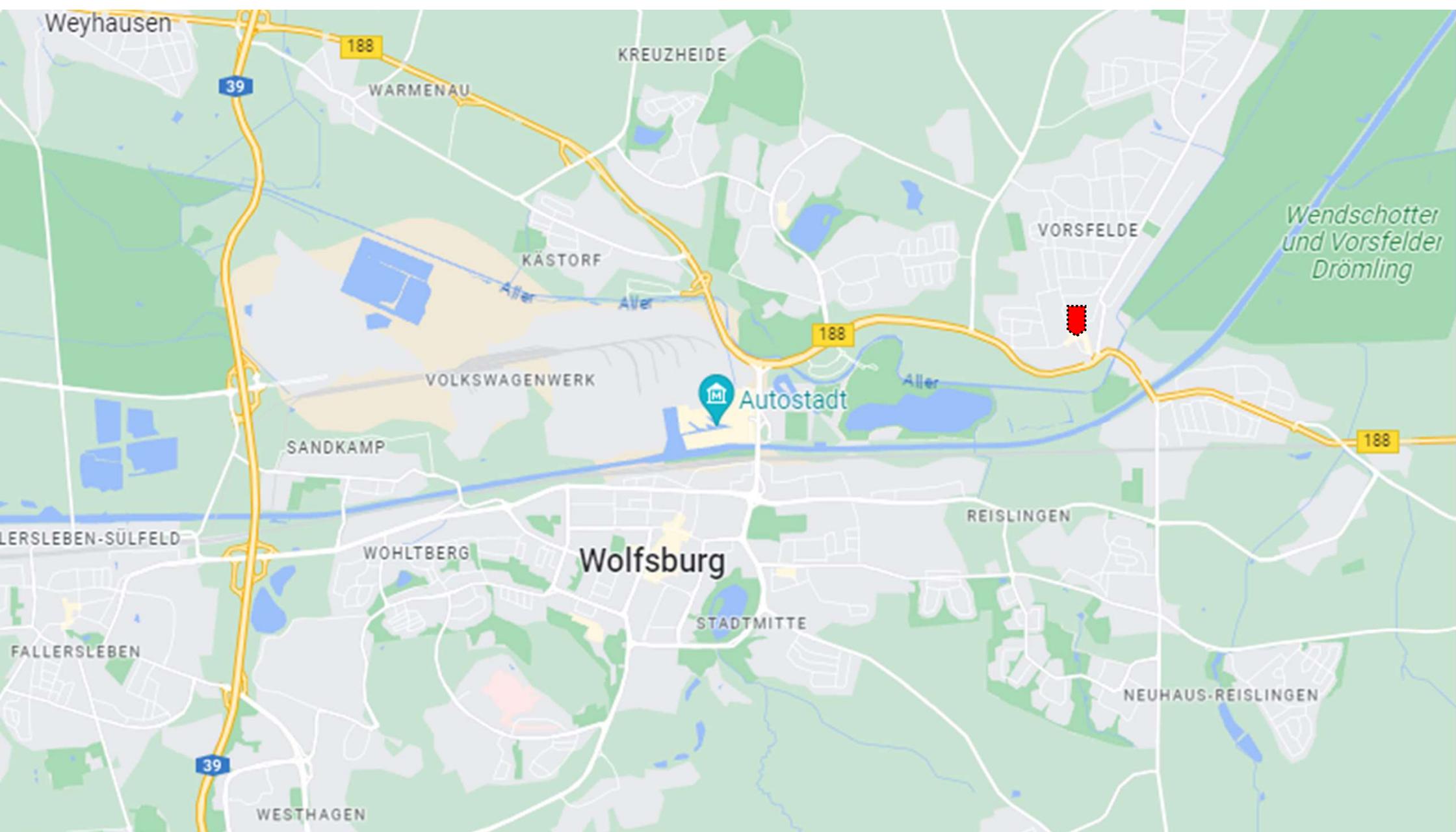
## HISTORISCH

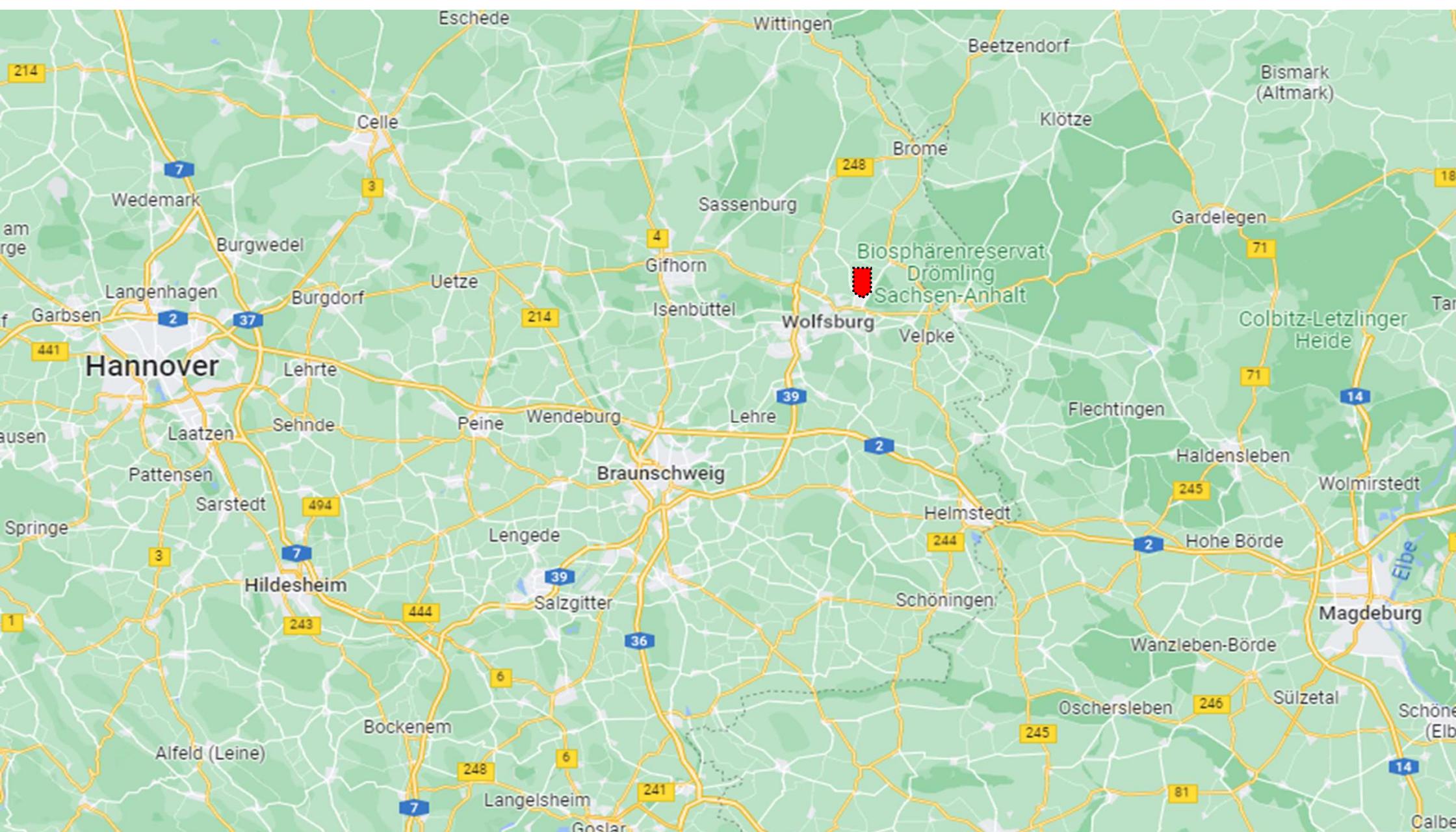
Gelegen am Fluss Aller und dem UNESCO-Biosphärenreservat Drömling wird die im Jahre 1130 gegründete Stadt gern als Ausflugsziel in Anspruch genommen.

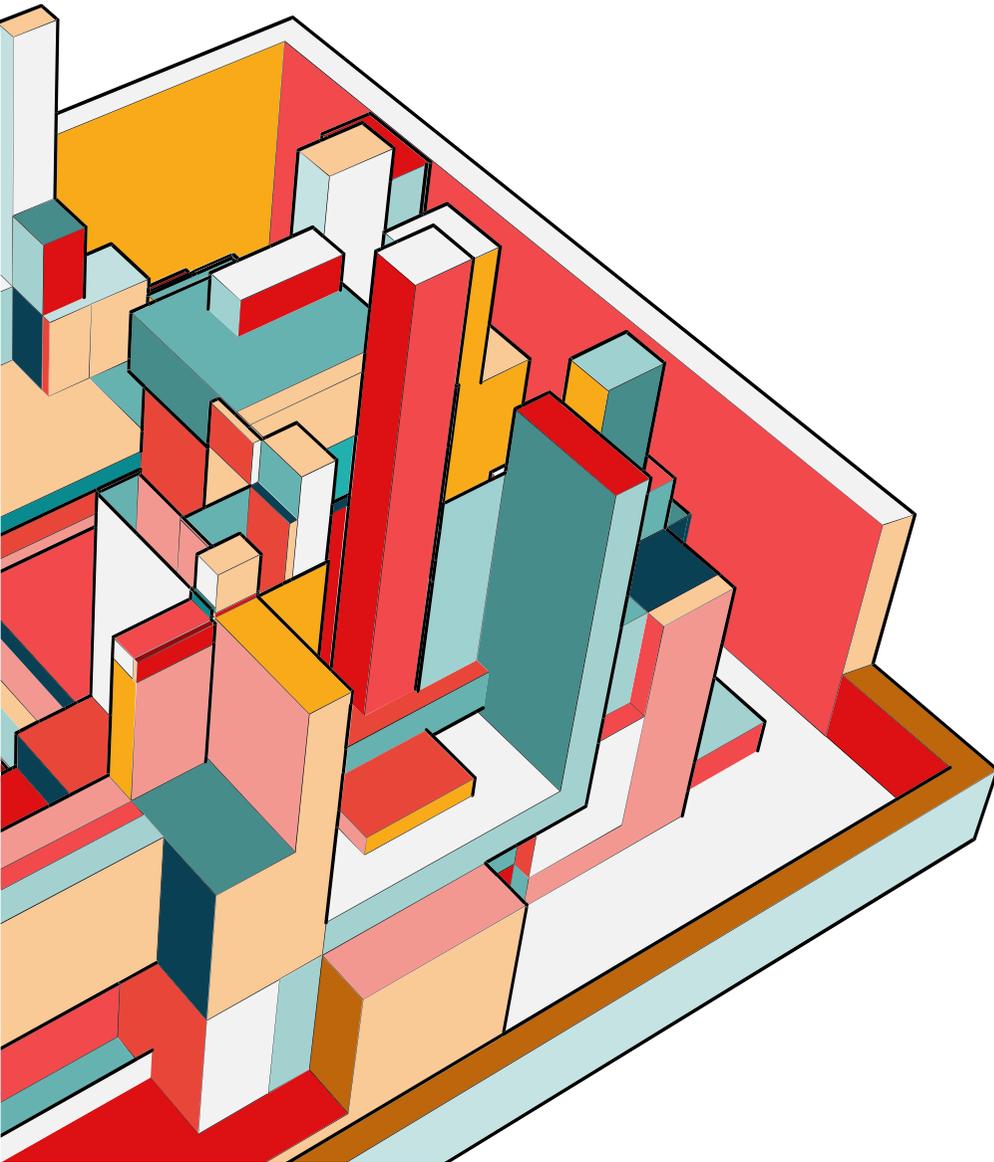
## AUTHENTISCH

Die Vorsfelder Community ist einzigartig. Die Werbegemeinschaft Vorsfelde live e. V. und diverse andere Vereine und Institutionen füllen die Stadt mit tollen Events mit Leben.









# DAS OBJEKT

- Amtsstraße 6 in 38448 Wolfsburg - Vorsfelde
- Das Gebäude unterliegt indirekt dem niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (Ensembleschutz)
- Baujahr 1986 (letzte Sanierung Dezember 2022)
- Energetisch saniert, z. B. Dreifachverglasung Westseite (Effizienzklasse D)
- 5 Räume, 2 Bäder, eine Küche, ein Windfang und Flur, 1 Kellerraum
- ca. 220m<sup>2</sup> Mietfläche + ca. 8,5m<sup>2</sup> Kellerfläche
- 5 PKW-Stellplätze auf dem Hof

# BÜRORÄUME



# BÜRO RÄUME



# DIE EXTRAS

## PARKEN

Neben den öffentlichen Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus stehen Ihnen 5 eigene PKW-Stellplätze auf dem Hof zur Verfügung.

## NACHBARSCHAFT

Um die Immobilie herum finden Sie Gewerbetreibende aller Art, Wohnraum, städtische und kirchliche Einrichtungen etc.

## WERBUNG

Bringen Sie Ihr eigenes Werbeschild direkt am Eingang an. Sogar Fahnen können an der vorhandenen Anbringung montiert werden.

## NEUE FENSTER & TÜREN

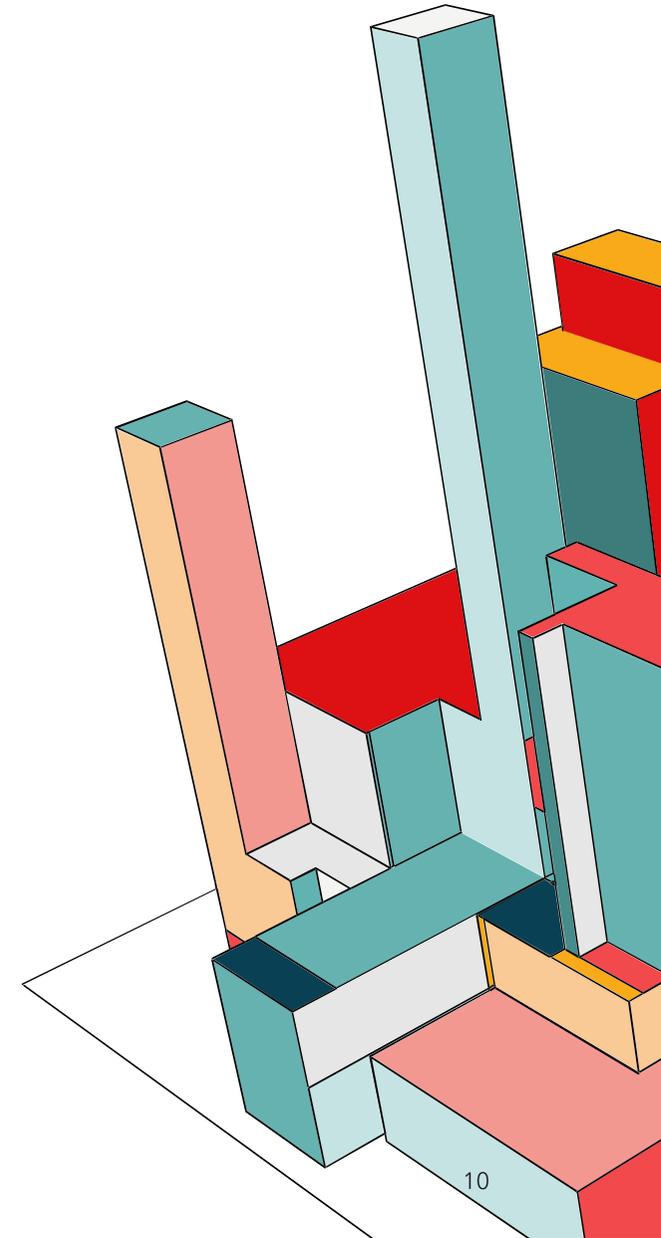
Im Dezember 2022 sind die Fenster auf der Westseite und Türen im Haus grunderneuert worden. Dazu gehört auch eine automatische Glastür.

## 1 KELLERRAUM

Auch ein abschließbarer Keller steht Ihnen zur Nutzung (z. B. als Lager oder Abstellfläche) zur Verfügung.

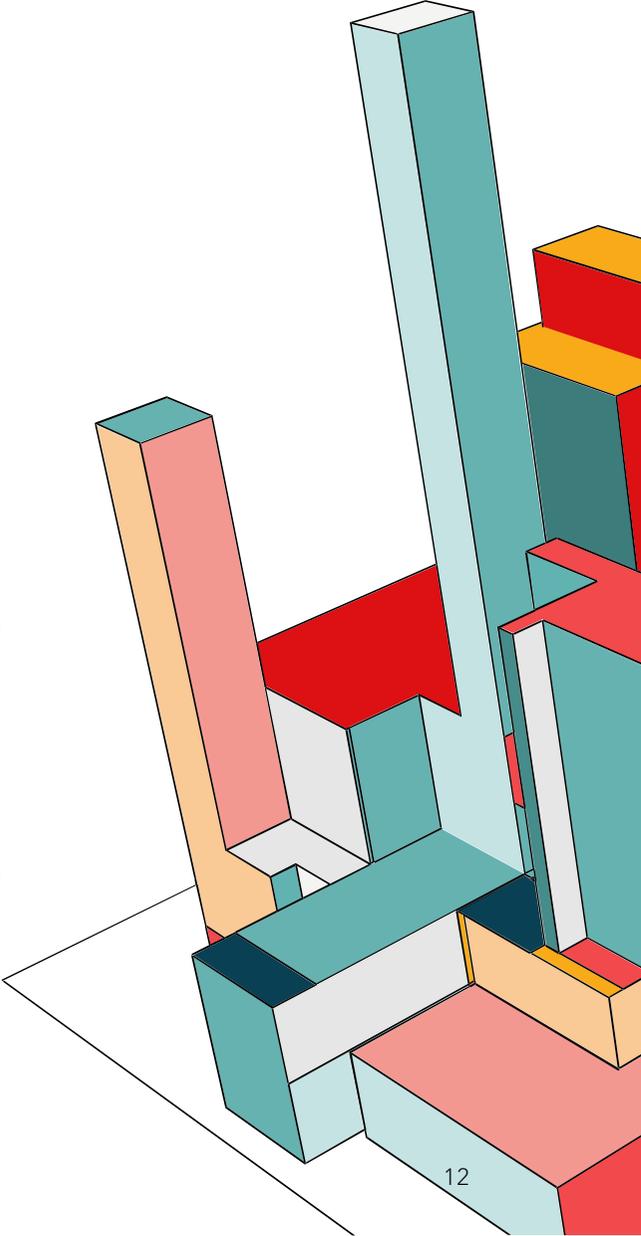
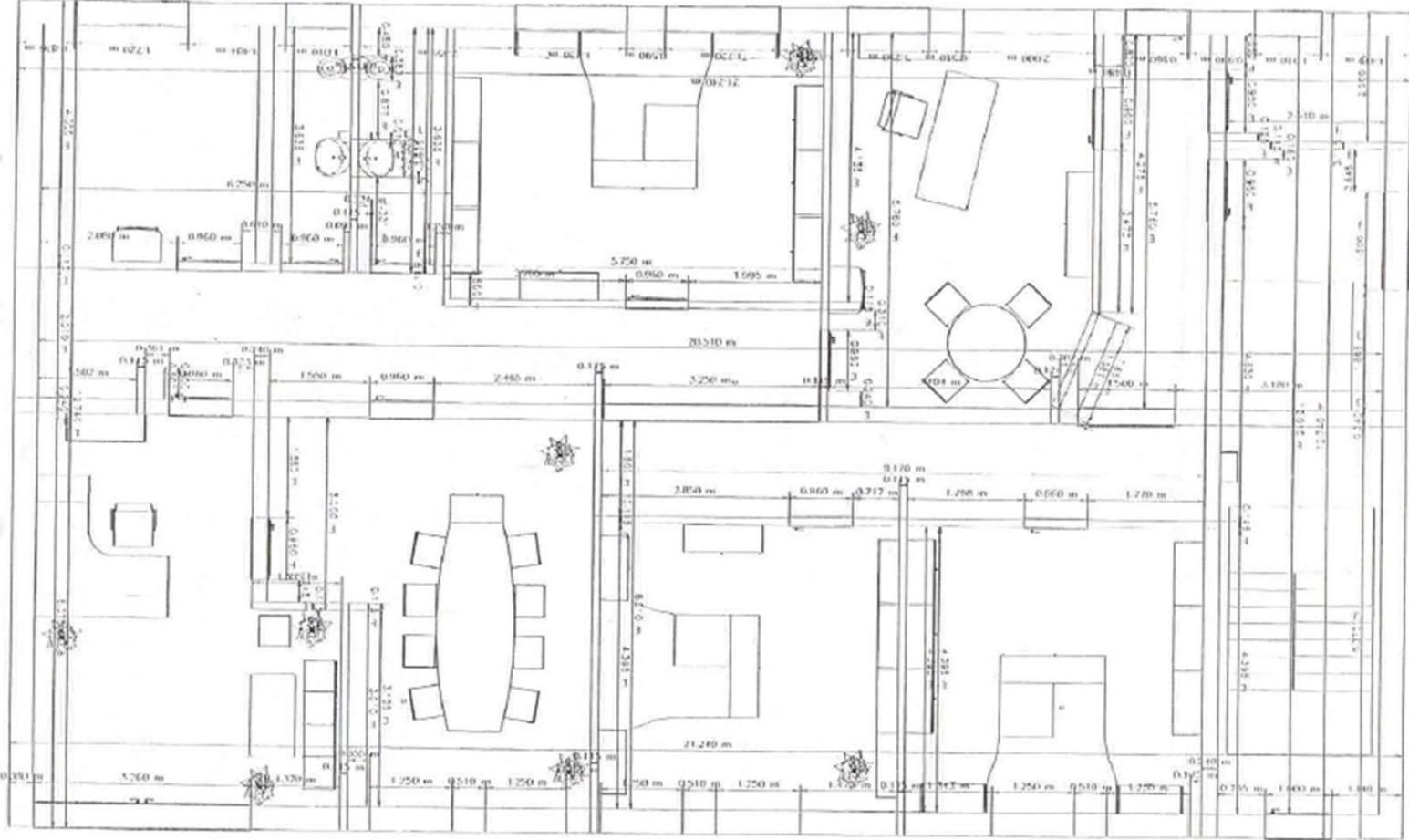
## ÜBERNAHME DES INVENTARS

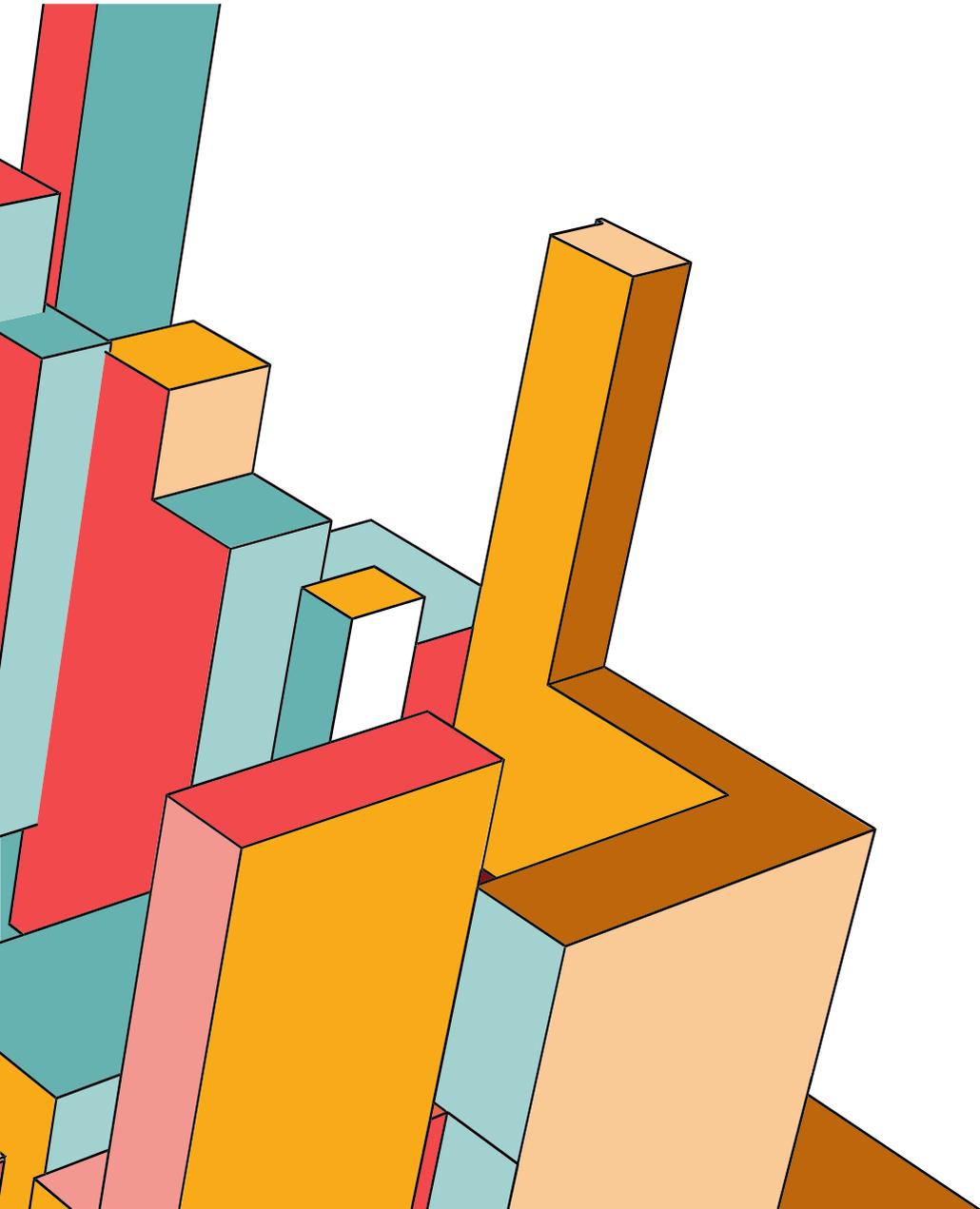
In Absprache mit den aktuellen Mietern kann man auch Teile des Inventars übernehmen, wie z. B. die Bodenbeläge.





# DER GRUNDRISS





# DER MIETVERTRAG

## HAUS & GRUND

Um nichts falsch zu machen und beide Seiten rechtlich abzusichern, wird der Mietvertrag mit dem Wolfsburger Haus&Grund-Verein aufgesetzt und zur Verfügung gestellt.

## LÄNGE

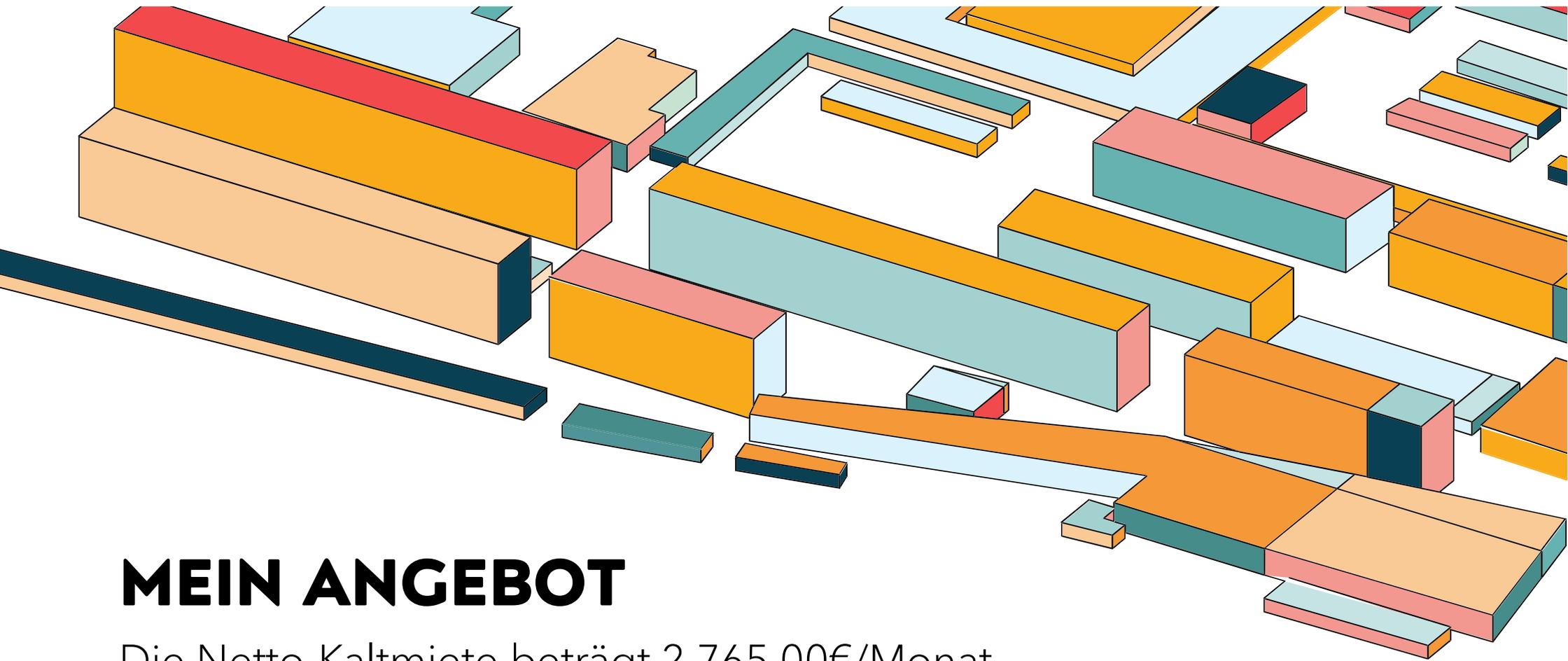
Meinerseits wird ein dauerhaftes und langfristiges Mietverhältnis angestrebt. Das belegen auch meine übrigen, treuen Mietverhältnisse, auf die ich viel Wert lege.

## INDIVIDUALITÄT

Kommunikation ist das A und O. Bei Problemen rund um die Immobilie bin ich schnell erreichbar und stets hilfsbereit. Sonderwünsche und Besonderheiten können mit mir individuell im Mietvertrag abgesprochen werden.

## PREISSICHERHEIT

Damit alle Parteien stets wissen, woran sie sind, werden Mietverträge mit einer Indexierung abgeschlossen.



## **MEIN ANGEBOT**

Die Netto-Kaltmiete beträgt 2.765,00€/Monat  
zzgl. 200,00€ Betriebskosten.

# HABEN SIE WEITERE FRAGEN?

Antje Gatys-Diekema

05364 - 3691

0160 - 7590820

yogatys@t-online.de