

# Exposé

## Bürofläche in Bremen

### Zentral gelegene Bürofläche im 1. OG in Bremen-Hastedt



Objekt-Nr. OM-403957

#### Bürofläche

Vermietung: **1.000 € + NK**

28207 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	300 €	Büro-/Praxisfläche	170,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	300 €	Gesamtfläche	170,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	600 €	Stellplätze	4
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene, flexibel nutzbare Gewerbefläche mit 170 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für eine Nutzung als Büro-, Schulungs- oder Dienstleistungsfläche. Die Einheit überzeugt durch eine klare und funktionale Raumaufteilung mit vier gut geschnittenen Büroräumen, einem zentralen Lagerraum, einem Raum mit bereits vorhandenen Küchenanschlüssen, einem Bad mit Dusche sowie einem zusätzlichen Kunden- bzw. Gäste-WC.

Die vorhandene Raumstruktur stellt eine solide Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte dar und lässt zugleich ausreichend Spielraum für individuelle Anpassungen. Bauliche Veränderungen können in Abstimmung mit dem neuen Mieter flexibel realisiert werden, sodass die Fläche optimal auf die jeweiligen Anforderungen zugeschnitten werden kann.

Die Gewerbefläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines Gebäudes über einer ehemaligen Werkstatt, die derzeit ausschließlich als Fahrzeuglager genutzt wird und somit ein ruhiges, ungestörtes Arbeitsumfeld bietet.

Ergänzend stehen ein weiterer Lagerraum sowie separat gelegene Kellerräume zur Verfügung, die sich ideal als Archiv- oder zusätzliche Lagerflächen eignen und wertvolle Erweiterungsoptionen bieten.

Auf dem Grundstück sind mindestens vier Pkw-Stellplätze und/oder Garagen vorhanden, teilweise bereits mit E-Ladestationen ausgestattet – ein klarer Mehrwert für Mitarbeiter und Kunden.

Der Standort in Bremen-Hastedt punktet mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung: Der öffentliche Personennahverkehr, der Bahnhof Sebaldsbrück, die Bremer Innenstadt sowie die Autobahn A1 sind in kurzer Zeit erreichbar. Dies gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit und macht die Fläche zu einem attraktiven, funktionalen und gut angebundenen Unternehmensstandort.

## Ausstattung

Die angebotenen Räume befinden sich auf einem zeitgemäßen technischen Ausstattungsniveau und bieten ideale Voraussetzungen für eine vielseitige Nutzung als Büro- oder Schulungsfläche:

- Gesamtfläche: 170 m<sup>2</sup>
- Vier gut geschnittene Büroräume
- Ein Lagerraum, bei Bedarf ergänzt durch einen weiteren anliegenden Lagerraum sowie im Nebengebäude verfügbare Kellerräume
- Ein Raum mit bereits vorhandenen Küchenanschlüssen
- Bad mit Dusche sowie separates Gäste- bzw. Kunden-WC
- Moderne IT-Infrastruktur
- Optional Garagen- bzw. Pkw-Stellplätze vorhanden, teilweise bereits mit E-Ladestationen ausgestattet

Die detaillierte Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss. Individuelle Anpassungen an bauliche Anforderungen sowie an den Übergabezustand – beispielsweise der Einbau einer Küche – können in Abstimmung mit dem neuen Mieter flexibel umgesetzt werden.

### Fußboden:

Teppichboden

### Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

## **Lage**

Die Gewerbefläche befindet sich im gefragten Stadtteil Bremen-Hastedt und überzeugt durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung. In unmittelbarer Nähe verkehren die Straßenbahnlinien 2 und 10 sowie die Buslinie 25, die eine schnelle Anbindung an die Bremer Innenstadt und umliegende Stadtteile gewährleisten. Der modernisierte Bahnhof Sebaldsbrück, nur rund 200 Meter entfernt, ermöglicht zudem eine komfortable regionale und überregionale Erreichbarkeit. Über die Stresemannstraße sowie den Autobahnzubringer Hemelingen besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn A1, sodass auch weiter entfernte Ziele zügig erreicht werden können.

Das gewachsene Umfeld zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen aus. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote sowie ein Supermarkt befinden sich in fußläufiger Nähe und sorgen für eine gute Nahversorgung im Arbeitsalltag. Für kurze Pausen oder den Ausgleich nach Feierabend bieten das Weserwehr und die Pauliner Marsch nahegelegene Möglichkeiten für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Der Standort verbindet damit funktionales Arbeiten, urbane Infrastruktur und Erholungsqualität auf überzeugende Weise.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	4,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Büro 2

# Exposé - Galerie

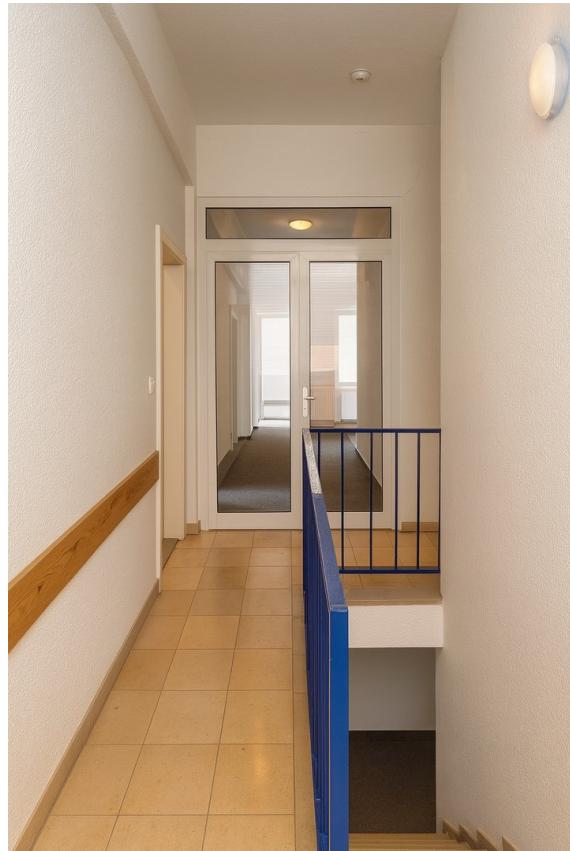


Büro 4



Büro 3

# Exposé - Galerie



Eingang vom Treppenhaus



Blick auf Eingang aus Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Raum mit Küchenanschlüssen

# Exposé - Galerie



Lager



Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste-/Kunden-WC



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss