

# Exposé

## Bürofläche in Celle

**160 m<sup>2</sup> Gewerbefläche in guter Lage (B3) - direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-419192

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Hannoversche Heerstr. 3  
29221 Celle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1950	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	160,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Stellplätze	4
Zustand	nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbefläche in sehr guter Lage an der Hannoverschen Heerstraße (B3).

Auf dem Grundstück befinden sich etablierte Nachbargeschäfte: Bäckerei Kiess & Krause, Jacques Weindpot, ein stark frequentiertes Sonnenstudio, ein renommierter Ofen- und Kaminbauer mit großer Ausstellungsfläche und Domino Pizza. Parkplätze sind direkt am Objekt vorhanden.

Die ca. 160 m<sup>2</sup> Gesamtfläche erstreckt sich über drei Ebenen und bietet durch die Größe der Räume viele Möglichkeiten der Nutzung. Eine großzügige Fensterfront im Erdgeschoss sorgt für Präsenz, Sichtbarkeit und Tageslicht. Die weiteren Ebenen eignen sich ideal für Trainings-, Kurs-, Beratungs- oder Arbeitsbereiche sowie für Büro- oder Praxisnutzungen.

Die Fläche wurde zuvor als Sport- und Trainingsstudio mit Kursbetrieb genutzt. Denkbar sind u. a. Tanz- und Bewegungskurse, Coaching- und Beratungsangebote, Agenturen, Ingenieur- oder Dienstleistungsbüros.

Sanitärbereiche und Teeküche sind vorhanden. Die Aufteilung ermöglicht sowohl offene Flächen als auch klar getrennte Funktionsbereiche.

## Ausstattung

Sanitärbereiche und Teeküche sind vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung (Gas).

Stellplätze stehen direkt am Objekt zur Verfügung. Weitere Parkplätze sind im öffentlichen Raum vorhanden.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

## Sonstiges

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Beschreibung Ihres Nutzungskonzepts (Art der Tätigkeit), den gewünschten Mietbeginn sowie die geplante Laufzeit. Besichtigungstermine erfolgen nach vorheriger Abstimmung.

Eine langfristige Vermietung wird angestrebt.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers/Vermieters. Irrtum, Zwischenvermietung sowie Änderungen bleiben vorbehalten. Grundrisse und Flächenangaben dienen der Orientierung und können abweichen.

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in sehr gut sichtbarer Lage an der Hannoverschen Heerstraße (B3) in Celle, mit hoher Frequenz und guter Wahrnehmbarkeit.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer etablierten, hochwertigen Gewerbestruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich u. a. Vodafone, ein großes Einrichtungshaus (JYSK), ein Autohaus, ein Fahrradfachgeschäft, Lidl, sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter.

Die Lage profitiert sowohl von Laufkundschaft als auch von gezieltem Besucherverkehr. Kunden und Geschäftspartner finden den Standort leicht, Parkplätze stehen direkt am Objekt zur Verfügung. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, die Celler Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1.000,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	1.000,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht Gewerbeumfeld

# Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Stellplätzen



Werbepylon an der Straße

# Exposé - Galerie



Empfangsbereich



Empfangsbereich zweiter Blick

# Exposé - Galerie



Großer Raum Obergeschoss



Raum mit Fensterfront

# Exposé - Galerie



Separater Raum Obergeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

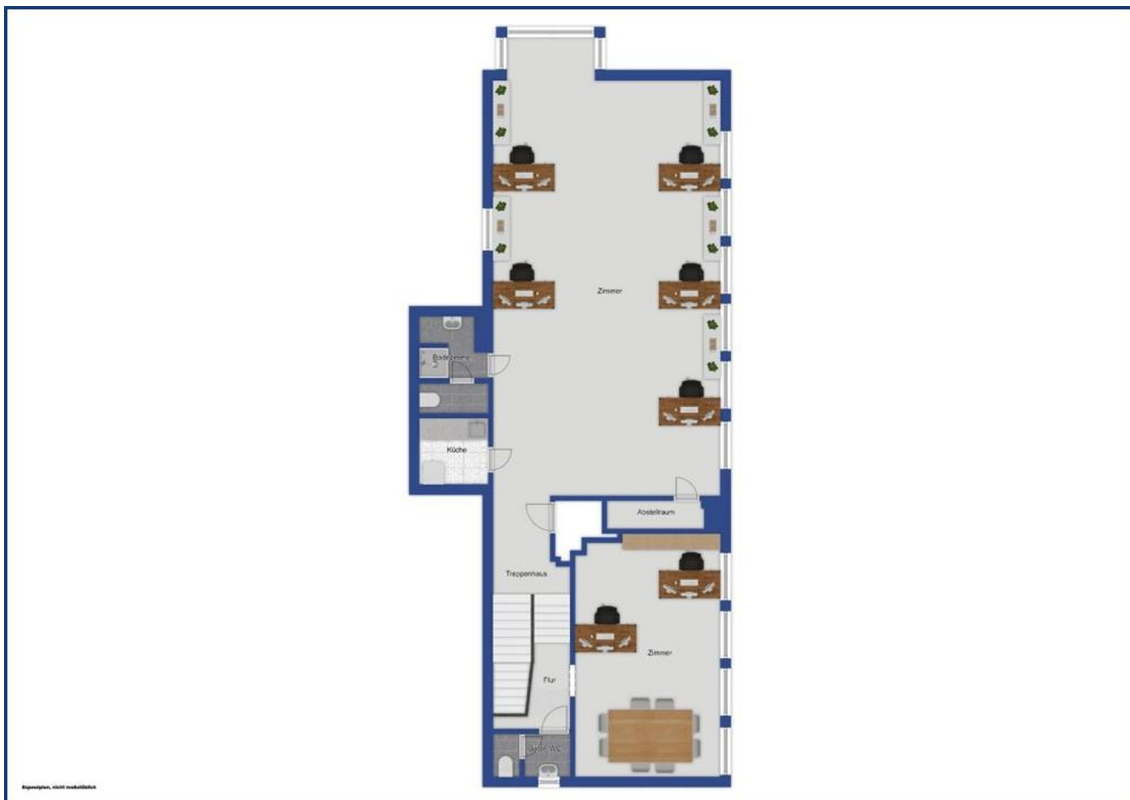


Blick in die Fläche

# Exposé - Grundrisse

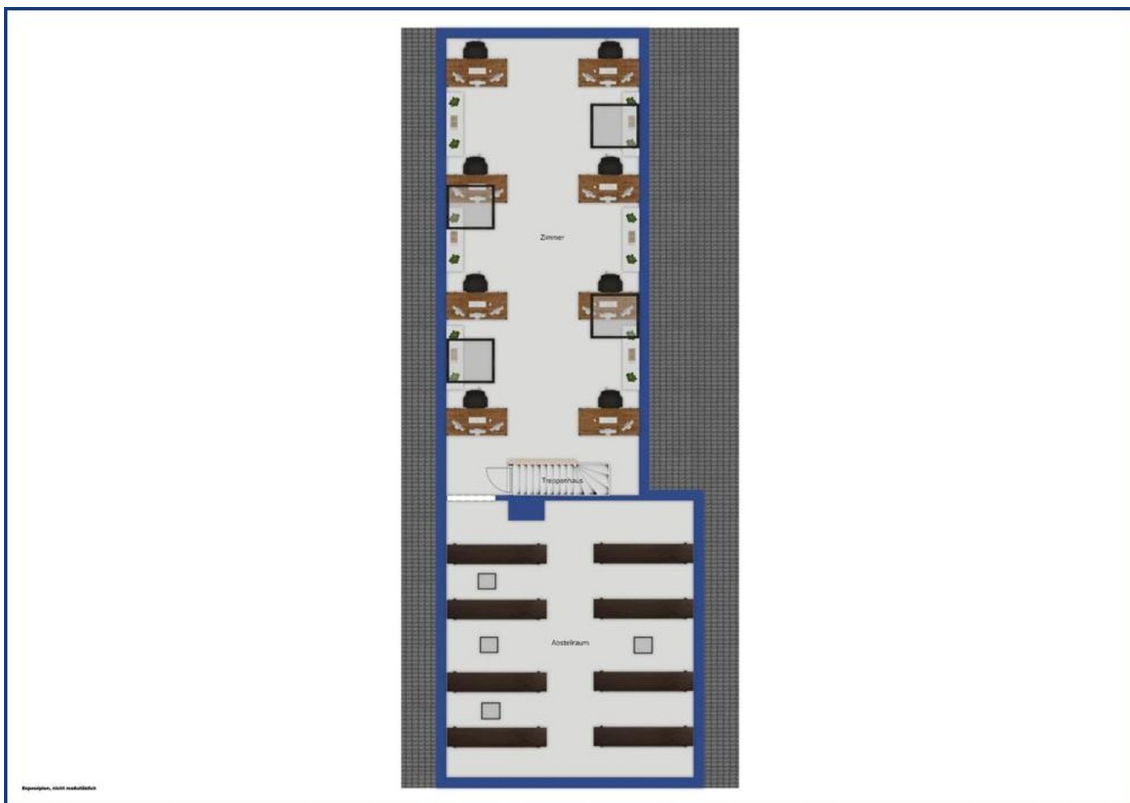


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss