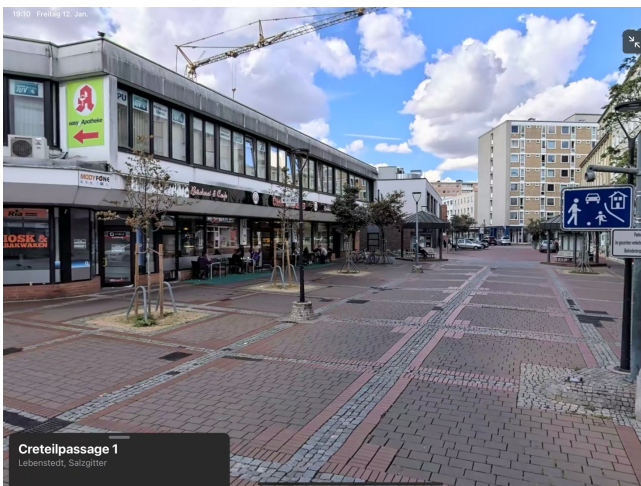


# Exposé

## Bürofläche in Salzgitter

### Attraktive Büropraxisfläche in zentraler Lage von Salzgitter-Lebenstedt Creteilpassage



Objekt-Nr. **OM-448815**

#### Bürofläche

Vermietung: **12 € + NK**

Ansprechpartner:  
Viktor Nass  
Telefon: 0151 51712479

Chemnitzerstraße 4-6  
38226 Salzgitter  
Niedersachsen  
Deutschland

Etagen	2	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	2 €	Gesamtfläche	260,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	1 €	Garagen	1
Mietsicherheit	1.500 €	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Büropraxisfläche in bester Innenstadtlage von Salzgitter-Lebenstedt.

Die Immobilie befindet sich direkt in der etablierten Geschäftsstraße Creteilpassage einem zentralen Bestandteil der Fußgängerzone und damit in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Die Fläche eignet sich ideal für Praxis- oder Bürozwecke und bietet: \* FAHRSTUHL vorhanden\*

- Größe: ca. 60m<sup>2</sup> - 260m<sup>2</sup> teilbar
- Räume: Helle, freundliche Räumlichkeiten mit flexiblen Grundrissmöglichkeiten
- Ausstattung:
- Empfangsbereich
- Mehrere Büro-/Praxisräume
- Sanitäranlagen
- Optional: Teeküche oder Lagerfläche
- Besonderheiten: Große Fensterfronten für viel Tageslicht und ein angenehmes Arbeitsklima

Parkmöglichkeiten:

- Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude
- Zusätzliche öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe

Miete und Konditionen:

- Monatsmiete: 12€ m<sup>2</sup>
- Nebenkosten: 3€ m<sup>2</sup>
- Kaution: 1500€

Sonstiges:

Die Fläche kann nach Ihren Wünschen angepasst werden. Perfekt für Ärzte, Physiotherapeuten, Rechtsanwälte, Steuerberater oder andere Dienstleister.

## Ausstattung

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Der Hauptbahnhof Salzgitter-Lebenstedt ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine gute Verbindung in die Region.

Auch das Straßennetz ist optimal ausgebaut.

Umfeld & Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte in direkter Nähe
- Zentrale Verwaltungs- und Dienstleistungsstandorte im Umfeld
- Hohe Kundenfrequenz durch Innenstadtlage
- Gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter

Fazit:

Diese Büropraxisfläche bietet ideale Voraussetzungen für Dienstleister, Praxen oder Bürobetriebe, die von einer zentralen, gut frequentierten Lage profitieren möchten.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Eine Besichtigung kann flexibel nach Ihren Terminvorstellungen vereinbart werden, sodass Sie sich vor Ort einen eigenen, umfassenden Eindruck verschaffen können. Dabei beantworten wir selbstverständlich alle offenen Fragen und besprechen mit Ihnen die verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten.

Über Ihre Kontaktaufnahme würden wir uns sehr freuen und wären Ihnen dankbar für Ihr Interesse. Gemeinsam finden wir eine Lösung, die optimal zu Ihren Vorstellungen passt.

Viktor Nass

Mobil: 0151/51712479

## Lage

Salzgitter-Lebenstedt ist der größte Stadtteil sowie das wirtschaftliche und administrative Zentrum der Stadt Salzgitter.

Die Innenstadt zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und hohe Frequenz aus. Salzgitter-Lebenstedt Innenstadt bietet eine überdachte Fußgängerzone, die verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Einkaufszentren miteinander verbindet.

Ein besonderes Highlight ist der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt (dienstags und freitags), der zusätzliche Besucherströme generiert und die Attraktivität des Standorts weiter erhöht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

