

Exposé

Bürofläche in Soltau

**Moderne klimatisierte Büro-, Praxis-, Dienstleistungs-
Flächen - 7,50 €/m²**



Objekt-Nr. OM-456400

Bürofläche

Vermietung: **7 € + NK**

Ansprechpartner:
Volker Wegener

Herzog-Bernd-Str. 2-4
29614 Soltau
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2014	Etage	1. OG
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	107,00 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	107,00 m ²
Übernahme	sofort	Stellplätze	4
Zustand	Neuwertig	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügigen Büroflächen befinden sich im Obergeschoss eines modernen Bürogebäudes. Ggf. können die Räume durch Leichtbauwände weiter aufgeteilt werden, so dass vielseitige Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind.

Die Büroräume sind voll klimatisiert, wodurch auch an heißen Tagen angenehmes Arbeiten möglich ist.

Zur Infrastruktur gehören eine schöne Küchenzeile sowie neuwertige Damen- und Herren-WC.

Parkplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Ausstattung

Die Räume können an die individuellen Anforderungen angepasst werden.

Klimaanlage.

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

- Direkt vom Eigentümer - keine Maklercourtage
- Individuelle Gestaltung der Räumlichkeiten ist möglich.

Optional können weitere Räume hinzugemietet werden.

Lage

Soltau ist eine niedersächsische Stadt im Städtedreieck Hamburg, Hannover und Bremen. Es ist ein Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen.

Die Stadt liegt mitten in der Lüneburger Heide und hat insbesondere durch touristische Attraktionen wie den Heide-Park und die Soltau-Therme überregionale Bekanntheit erlangt.

Das Büro-/ Praxisgebäude liegt auf einem Eckgrundstück an der B71. Im direkten Umfeld befinden sich Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

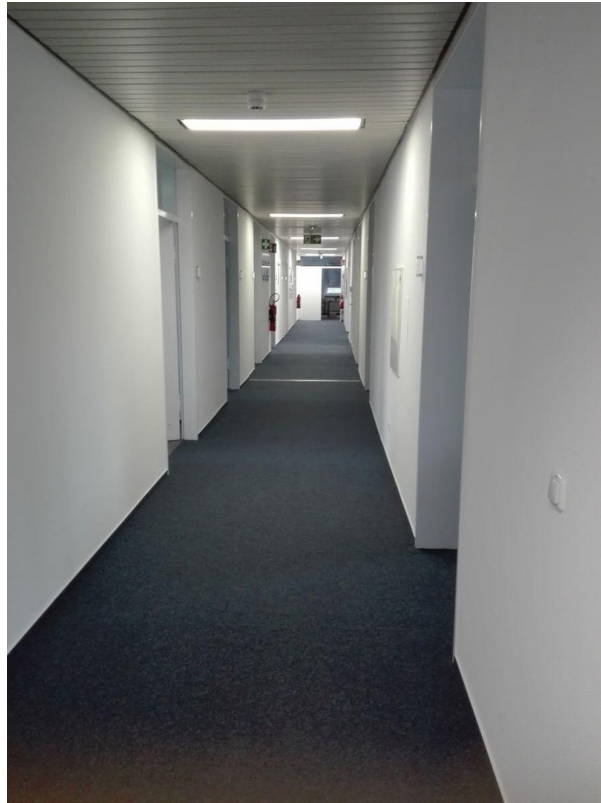
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	19,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	145,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Büro 105

Exposé - Galerie



Flur



Küchenzeile 1

Exposé - Galerie



Küchenzeile 2



WC

Exposé - Anhänge

1.

DIREKT VOM EIGENTÜMER · PROVISIONSFREI

Moderne Büroflächen in Soltau

Herzog-Bernd-Straße 2-4 · 29614 Soltau

Büro-, Praxis-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im
1. Obergeschoss - klimatisiert, modernisiert und flexibel
teilbar.

107 m² Gesamtfläche

2 Räume mit ca. 45 m² und ca. 62 m² - einzeln oder zusammen anmietbar

7,50 €/m² NKM

2024

modernisiert

CAT 7

Netzwerkverkabelung

Klima

Luft-Luft-Wärmepumpe

Parken

Stellplätze inklusive

A7

ca. 6 km entfernt

Flexibel

Teilung möglich

Objekt auf einen Blick

Kompakt, hochwertig ausgestattet und flexibel nutzbar: zwei klimatisierte Räume im 1. Obergeschoss mit moderner Infrastruktur.

In Soltau steht eine modernisierte Büro-/Praxisfläche mit ca. 107 m² zur Vermietung. Die Fläche besteht aus zwei Büroräumen, die zusammen oder einzeln genutzt werden können. Die Räume eignen sich besonders für kleine Teams, Dienstleister, Beratungsbüros, Praxisnutzungen oder projektbezogene Arbeitsplätze.

107 m² Gesamtfläche im 1. Obergeschoss	2 Räume ca. 45 m ² und ca. 62 m ²	7,50 €/m² Nettokaltmiete
---	---	---



Helle, klimatisierte Bürofläche mit moderner Ausstattung

Adresse	Herzog-Bernd-Straße 2-4, 29614 Soltau
Etage	1. Obergeschoss
Flächen	Raum 105: ca. 45 m ² · Raum 106: ca. 62 m ²
Ausstattung	Klimaanlage, CAT 7, LED, Transponderzugang
Parken	Stellplätze am Gebäude inklusive
Verfügbar	kurzfristig / nach Vereinbarung

Moderne Ausstattung mit klaren Vorteilen

Die Räume wurden auf einen zeitgemäßen Bürostandard gebracht - funktional, gepflegt und sofort gut nutzbar.

Die Bürofläche verbindet eine ruhige Lage im Gebäude mit moderner technischer Ausstattung. Alle Büroräume sind klimatisiert und verfügen über hochwertige Teppichböden, zeitgemäße LED-Beleuchtung und leistungsfähige Netzwerkverkabelung. Gemeinschaftsbereiche wie Flur, Teeküche und Sanitärräume sind gepflegt und modern gestaltet.

Ausstattung

- ✓ Klimaanlage / Luft-Luft-Wärmepumpe in allen Büroräumen
- ✓ Hochwertige Teppichböden
- ✓ CAT 7 Netzwerkverkabelung
- ✓ 100 % LED-Beleuchtung
- ✓ Elektronische Zugänge per Transponder
- ✓ Feuermelder

Gemeinschaftsbereiche

- ✓ Moderne Sanitärräume
- ✓ Sehr schöne Teeküchen / Küchenzeilen
- ✓ Gepflegte Flure
- ✓ Parkplätze direkt am Gebäude
- ✓ Ruhige Anliegerstraße mit guter Erreichbarkeit
- ✓ Individuelle Gestaltung nach Absprache möglich

Ideal für Teams

Kompakte Raumstruktur für konzentriertes Arbeiten, Projektbüros oder Start-ups.

Praxis & Dienstleistung

Gepflegte Ausstattung, gute Erreichbarkeit und moderne Gemeinschaftsbereiche.

Flexibel anmietbar

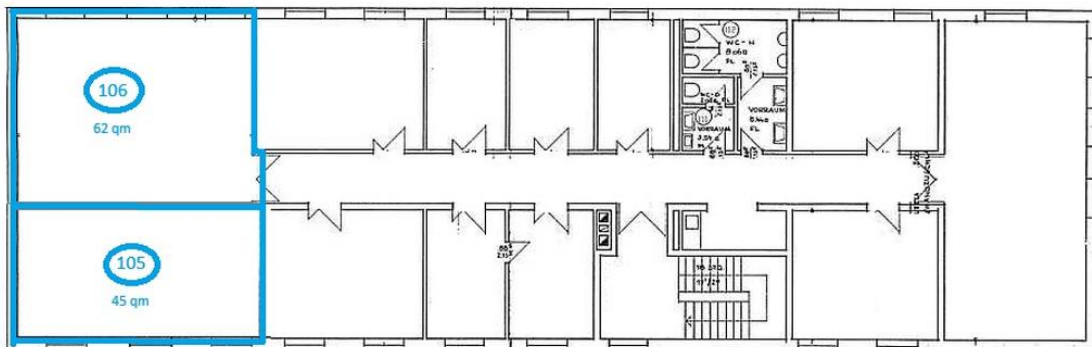
Die beiden Räume können bei Bedarf geteilt und einzeln vermietet werden.

Flächen, Zuschnitt & Grundriss

Zwei klar strukturierte Büroräume im 1. Obergeschoss - zusammen ca. 107 m² Büro-/Praxisfläche.

Grundriss 1. Obergeschoss

Räume 105 und 106 - zusammen ca. 107 m² Büro-/Praxisfläche



Raum 105 · ca. 45 m²

Raum 106 · ca. 62 m²

Teilbar oder als Gesamtfläche nutzbar

Fläche	Größe	Nutzung / Hinweis
Raum 105	ca. 45 m ²	eigenständig nutzbar, klimatisiert
Raum 106	ca. 62 m ²	großzügige Arbeitsfläche, klimatisiert
Gesamt	ca. 107 m ²	zwei Räume plus Gemeinschaftsflächen

Hinweis: Eine individuelle Gestaltung der Räumlichkeiten ist nach Absprache möglich. Die Flächen können bei Bedarf geteilt werden.

Impressionen der Büroflächen

Helle, gepflegte Räume mit modernen Decken, LED-Beleuchtung, Teppichboden und Klimatisierung.



Raum 105 - modernes Büro



Raum 105 - helle Arbeitsfläche



Raum 106 - großzügiger Zuschnitt

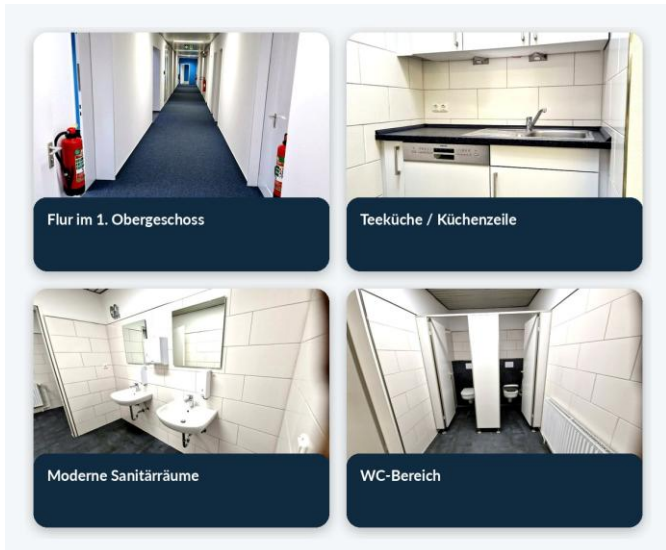


Raum 106 - flexible Nutzung

Die Büroflächen bieten eine neutrale, professionelle Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Die vorhandene technische Ausstattung unterstützt sofortige Arbeitsfähigkeit und reduziert den Ausbauraufwand.

Gemeinschaftsflächen & Lage

Gut ausgestattete Nebenflächen und eine verkehrsgünstige Position im Städtedreieck Hamburg - Hannover - Bremen.



Lagevorteile

- ✓ Soltau liegt etwa mittig zwischen Hamburg, Hannover und Bremen.
- ✓ Zwei Anschlüsse an die BAB A7 sind jeweils in ca. 6 km Entfernung erreichbar.
- ✓ Stadtkern und Bahnhof liegen ca. 1,5 km vom Objekt entfernt.
- ✓ Die Herzog-Bernd-Straße ist eine Anliegerstraße und zweigt von der Lüneburger Straße (B 71) ab.
- ✓ Parkplätze befinden sich direkt am Gebäude.

Direkt vom Eigentümer - keine Maklercourtage

E-Mail: webmaster@wepost.de

Tel: 0173 8300481

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum, Änderungen und Zwischenvermietung vorbehalten.