

# Exposé

## Bürofläche in Hannover

**Bürofläche (262 m<sup>2</sup>) im Hannover - Ganze Etage/  
einzelne Teilflächen provisionsfrei & möbliert**



Objekt-Nr. OM-471327

### Bürofläche

Vermietung: **3.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Carsten Thiele

Spichernstraße 11a  
30161 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Etagen	1	Etage	4. OG
Nebenkosten	500 €	Büro-/Praxisfläche	262,10 m <sup>2</sup>
Heizkosten	213 €	Gesamtfläche	262,10 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	713 €	Garagen	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei – direkt vom Mieter als Untervermietung.

Diese vollständig möblierte Büroetage mit 262,1 m<sup>2</sup> im 4. Obergeschoss lässt sich komplett anmieten – oder in einzelnen Teilflächen. Die Abrechnung erfolgt anteilig pro m<sup>2</sup>. Ideal für Teams, die klein starten und mitwachsen möchten, ebenso wie für Nutzer, die die gesamte Fläche benötigen.

Möbliert und einzugsfertig: Schreibtische, Bürostühle, Sideboards, Konferenztische sowie gemütliche Lounge-Bereiche sind vorhanden – Sie können sofort starten, ohne in eine Erstausrüstung zu investieren.

Das Gebäude liegt im beliebten Zooviertel von Hannover und verfügt über einen Personenaufzug. Die hellen Räume bieten eine ruhige, konzentrierte Arbeitsatmosphäre in zentraler und dennoch grüner Lage – die Eilenriede liegt praktisch vor der Tür. Ein Seminar-/Konferenzraum, eine Teeküche und ein barrierefreies WC runden das Angebot ab.

Auf Wunsch können bis zu 5 Tiefgaragenstellplätze zugebucht werden (ca. 49 € pro Stellplatz und Monat).

Konditionen (gesamte Etage): Kaltmiete 3.200 € · Nebenkosten inkl. Heizung 713 € · Gesamtmiete 3.913 € monatlich. Teilflächen anteilig pro m<sup>2</sup> auf Anfrage. Kautionsvereinbarung nach Vereinbarung.

Verfügbar nach Vereinbarung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Fläche gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

- Ganze Etage (262,1 m<sup>2</sup>) oder einzelne Teilflächen mietbar – Abrechnung anteilig pro m<sup>2</sup>
- Vollständig möbliert / einzugsfertig (Schreibtische, Bürostühle, Sideboards, Konferenztische, Lounge-Mobiliar)
- Personenaufzug im Gebäude
- Seminar-/Konferenzraum, Teeküche/Einbauküche, barrierefreies WC
- Zentralheizung · Teppichboden
- Bis zu 5 Tiefgaragenstellplätze zubuchbar
- Kautionsvereinbarung nach Vereinbarung

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Provisionsfrei. Das Objekt wird direkt vom aktuellen Mieter zur Untervermietung angeboten – ohne Maklergebühr für den Nachmieter.

Bitte richten Sie Ihre Anfrage mit einer kurzen Angabe zur geplanten Nutzung und zum gewünschten Einzugsstermin an uns. Besichtigungen erfolgen nach Terminvereinbarung.

—

Impressum (Anbieterkennzeichnung gem. § 5 TMG):

chipa | child & parents gemeinnützige GmbH

Vertreten durch: Carsten Thiele

Spichernstraße 11a

30161 Hannover

Telefon: (0511) 54 54 18 15

Telefax: (0511) 54 54 18 13

E-Mail: info@chipa.de

Steuernummer: 25/206/55008

## **Lage**

Die Spichernstraße 11a liegt im Zooviertel, einem der gefragtesten und zentralsten Stadtteile Hannovers. Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, und die direkte Nähe zur Eilenriede – dem größten Stadtwald Europas – sorgt für ein angenehmes Arbeitsumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Stadtbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Für Mitarbeiter und Besucher mit dem PKW bestehen über die zubuchbaren Tiefgaragenstellplätze ideale Bedingungen.

Eine repräsentative Adresse, die Zentralität, gute Erreichbarkeit und ein grünes Umfeld miteinander verbindet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eckbüro Hell



Empfang Lounge

# Exposé - Galerie



Seminar Konferenzraum



Zweierbüro bepflanzt

# Exposé - Galerie



Büro Fensterplatz



Büro Regal

# Exposé - Galerie



Lounge Ledersofa



Lounge Lederecke

# Exposé - Galerie



Teeküche



Wartebereich

# Exposé - Galerie



Barrierefreies WC



Empfang Korridor

# Exposé - Galerie



Eckbüro Weit

# Exposé - Anhänge

## 1. Objektdatenblatt

# Repräsentative Büroetage im Zooviertel

Spichernstraße 11a · 30161 Hannover · 4. Obergeschoss



✓ Ganze Etage ODER einzelne Teilflächen –  
Abrechnung anteilig pro m<sup>2</sup>

✓ Vollständig möbliert

✓ Provisionsfrei

KALTMIETE (GESAMTE ETAGE)

**3.200,00 €**

Teilflächen anteilig pro m<sup>2</sup>

NEBENKOSTEN INKL. HEIZUNG

**713,00 €**

gesamte Etage

GESAMTMIETE / MONAT

**3.913,00 €**

gesamte Etage, warm

## OBJEKTDATEN

Objektart	Büro- / Praxisräume
Gesamtfläche	262,1 m <sup>2</sup> · teilbar
Anmietung	ganze Etage o. Teilflächen
Ausstattung	möbliert / einzugsfertig
Etage	4. Obergeschoss
Zustand	modern & gepflegt
Mietkaution	nach Vereinbarung
Stellplätze	bis zu 5 (TG, zubuchbar)
Verfügbar	nach Vereinbarung

## AUSSTATTUNG

Ganz oder in Teilflächen

Vollständig möbliert

Personenaufzug

Einbauküche / Teeküche

Barrierefrei

Barrierefreies WC

Seminar-/Konferenzraum

Lounge-Bereiche

Zentralheizung

Teppichboden

## LAGE

Zentrale und zugleich grüne Lage im begehrten Zooviertel – wenige Minuten zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof, direkt an der Eilenriede. Sehr gute ÖPNV-Anbindung; Einkauf, Gastronomie, Apotheken und Ärzte fußläufig erreichbar.

