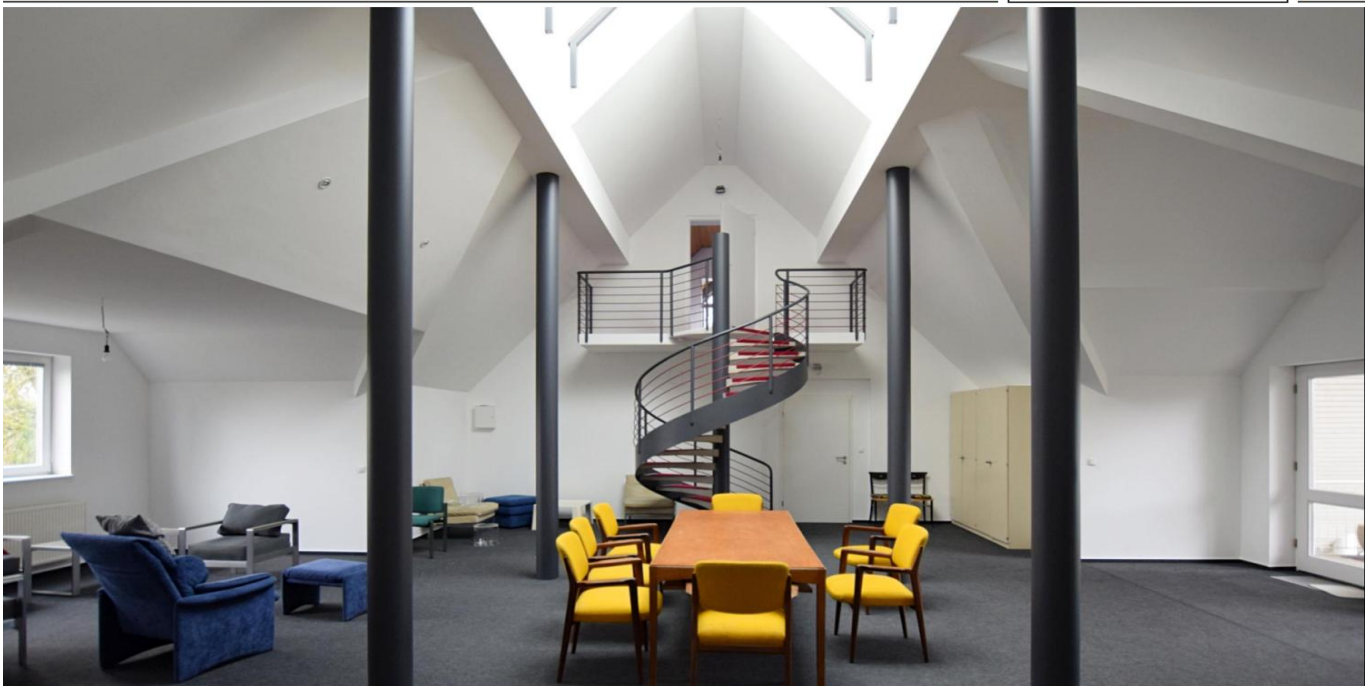


Wolfsburg / Fallersleben

# Außergewöhnliche Bürofläche - Stylish, modern und mit Blick auf den Kanal

Objektnummer: 25123006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**MIETPREIS: 1.713 EUR**

Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Auf einen Blick

Objektnummer	25123006	Mietpreis	1.713 EUR
Baujahr	1974	Nebenkosten	360 EUR
		Büro/Praxen	Bürohaus
		Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Nettokalt-Monatsmiete
		Gesamtfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt

Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.05.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	163.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

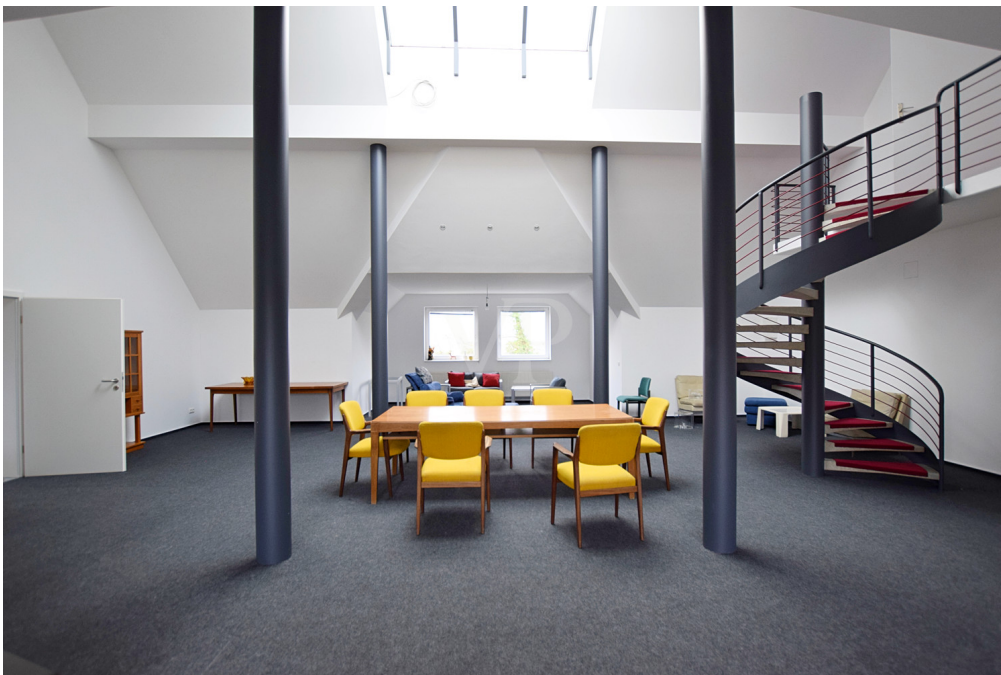
## Die Immobilie





Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Die Immobilie



Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Die Immobilie





Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

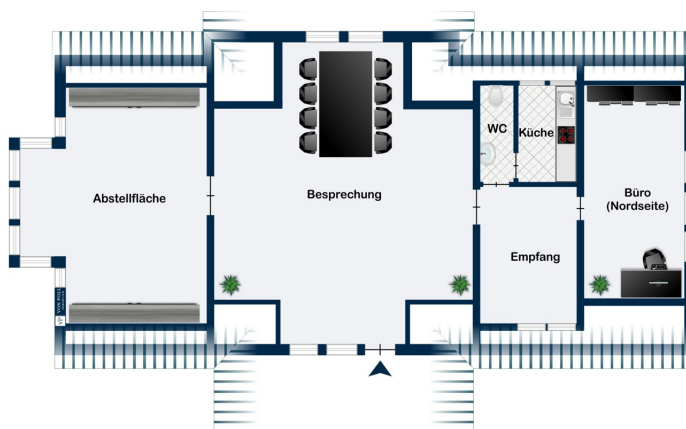
## Die Immobilie





Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem 1974 erbauten, außergewöhnlichen Büro- und Geschäftshaus. Diese Gewerbeimmobilie besticht durch ihre einzigartige Raumgestaltung und die modern gestaltete Architektur. Die Bürofläche im 1. OG verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 240m<sup>2</sup>. Eines der vielen Highlights der Immobilie ist der imposante Eingangsbereich, der vielseitig genutzt werden kann: Als Besprechung-/ oder Arbeitsraum, zum Aufenthalt oder auch als Wartebereich für Kunden, Gäste und Geschäftspartner. Die modernen Designmerkmale spiegeln den hohen Standard der Immobilie wider und tragen zur Schaffung einer professionellen und komfortablen Arbeitsumgebung bei. Der Bahnhof von Fallersleben ist fußläufig nach wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche gastronomische Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister, die eine unkomplizierte Erledigung von Besorgungen während der Arbeitszeiten ermöglichen und Ihre Arbeitsräume auch ohne Auto bequem erreichbar machen, befinden sich alle in einem Radius von 2km. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand. Das außergewöhnliche Design kombiniert Funktionalität mit einer ansprechenden Ästhetik und schafft so eine ideale Basis für einen produktiven und kreativen Arbeitsalltag.

Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Ausstattung und Details

- + Zentrale und dennoch ruhige Lage in WOB
- + Repräsentativ
- + Lichtdurchflutete Räume
- + Parkplätze am Haus vorhanden
- ...u.v.m. ...

Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Alles zum Standort

Wolfsburg ist mit seinen knapp 130.000 Einwohnern eine moderne Großstadt in Niedersachsen, die vor allem für ihre enge Verbindung zur Automobilindustrie, insbesondere zur Volkswagen AG, bekannt ist. Die Infrastruktur der Stadt ist gut ausgebaut und bietet eine Vielzahl von Einrichtungen und Dienstleistungen, die das Leben der Bewohner und Besucher erleichtern. Die Verkehrsanbindung in Wolfsburg ist hervorragend. Die Stadt liegt an der Autobahn A39, die eine schnelle Verbindung zu anderen Städten in Niedersachsen und darüber hinaus ermöglicht. Für den täglichen Bedarf findet man in Wolfsburg zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Neben den kleineren Fachgeschäften finden Sie hier zwei große Einkaufszentren vor, die "City-Galerie" und die "Designer-Outlets".



Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 163.49 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)