

Exposé

Wohnung in Langenhagen

**Büroräume mit Nutzung zu Wohnzwecken für 1 Person,
107 m², in Langenhagen-Mitte**



Objekt-Nr. **OM-330096**

Wohnung

Vermietung: **770 € + NK**

Bohlenweg 10
30853 Langenhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	107,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	10
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.970 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Einheit besteht aus zwei großen Büroräumen (23 m² und 39 m²), einem kleineren Büroraum (17 m²) sowie Flur, Teeküche, WC und Duschaum und befindet sich mit eigenem Terrassenausgang im Halbsouterrain des Gebäudes.

Das Büro 2/3 lässt sich bei Bedarf in zwei Räume teilen; im Büro 1 befinden sich vorbereitete Küchenanschlüsse für Trink- und Abwasser.

Die Nutzung ist im untergeordneten Maß (weniger als 50% der Grundfläche) auch zu Wohnzwecken möglich. Dieses Angebot eignet sich mit der vorhandenen Dusche somit auch für Selbständige, Freiberufler und Pendler. Eine ausschließliche Nutzung als Wohnung ist leider nicht möglich.

Die Nutzung als Praxis ist ebenfalls möglich, soweit kein barrierefreier Zugang erforderlich ist oder in Absprache hergestellt werden kann.

Bei Bedarf kann ein zusätzlicher Raum (16 m², Ostseite, Büro № 6) angemietet werden.

Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung

Der Strombezug erfolgt wegen einer vorhandenen Photovoltaikanlage über den Vermieter.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Sonstiges

Alle genannten Mietpreise sind Nettobeträge zzgl. MwSt.

Wir können die Vermietung wahlweise aber auch ohne ausgewiesener Mehrwertsteuer anbieten. In diesem Fall verringern sich die Bruttopreis um ca. 9%, was näherungsweise unserem Vorsteuerabzug entspricht.

Miete Pkw-Stellplatz: 12,00 €/Mon.

Miete Garage (mit Strom): 50,00 €/Mon.

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

Angebot unverbindlich, insbesondere vorbehaltlich Irrtümern und/oder Änderungen.

Vermieter: Wiwir GmbH&Co.KG, Bohlenweg 8, 30853 Langenhagen

Ansprechpartner: Herr Sämann, Tel. 0511.7248010 (Mo.-Fr., 9:00h-13:00h)

Lage

- gute Lage im Gewerbehof ohne Durchgangsverkehr

- gute öffentliche Anbindung

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Separater Eingang mit Terrasse

Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2/3

Exposé - Galerie



Büro 2/3



Büro 4

Exposé - Galerie



Dusche



WC



Flur

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 ¹

Erfasster Energieverbrauch Registrierummer ² NI-2021-003564708 3

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

* (Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen)

↓ **Endenergieverbrauch Wärme***
75,2 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ³

Warmwasser enthalten

↓ **Endenergieverbrauch Strom****
21,4 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom ³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energie-träger ⁴	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]	
von	bis								
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas L	1,1	27639,0		27639,0	1,19		
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas L	1,1	27234,0		27234,0	1,18		
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas L	1,1	26694,0		26694,0	1,23		
01.01.2018	31.12.2020	Strom	1,8					27926,0	
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes								121,2	kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil	Vergleichswerte ⁵	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Bürogebäude, nur beheizt		105,0	35,0

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³Veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie ⁴gegebenfalls auch Leerstandzuschläge in kWh

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Büro Tief-Parterre
Fläche Büro: ca. 105 m²
Terrasse: ca. 9 m²
Raumhöhe: ca. 2,25 m

**Bürogebäude
Bohlenweg 10
30853 Langenhagen**
Skizze Tief-Paterre