



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# RUDNICK bietet 310 qm BÜRO/ PRAXIS ggf. teilbar an 1a sichtbarer Lage (B6)

31535 Neustadt, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: JA-10671



Bürofläche ca.: **310 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **17** - Kaltmiete: **3.100,00 EUR**



## RUDNICK bietet 310 qm BÜRO/ PRAXIS ggf. teilbar an 1a sichtbarer Lage (B6)

Objekt ID	JA-10671
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	31535 Neustadt Niedersachsen
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Bürofläche ca.	310 m <sup>2</sup>
Teilbar ab	100 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	4.500 m <sup>2</sup>
Zimmer	17
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1800
Letzte Modernisierung	2020
Zustand	teilsaniert
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	70
Stellplätze	70 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Mieterprovision (gewerblich)	3 Monatsmieten kalt zzgl. MwSt.
Kaution	9300
Kaltmiete	3.100,00 EUR



# Objektbeschreibung

Sie möchten nicht irgendwo in einem sterilen Betonbunker arbeiten? Sie suchen Büro / Praxisräume mit Charakter? Mit hohem Freizeitwert der Umgebung und sonnigen Plätzen im Aussenbereich? Genügend Parkplätze plus hohe Sichtbarkeit/ Werbewirksamkeit?

Bitte sehr: Hier finden Sie:

- die seltene Gelegenheit ein Stück Geschichte demnächst Ihre Location zu nennen bzw.
- ein Fachwerkhaus ursprünglich im späten 17. Jahrhundert erbaut
- und in den letzten Jahren zu gewerblichen und private Zwecken aufwändig saniert.
- hochfrequentiert und gut sichtbar direkt an der B 6
- zwischen den Städten Neustadt am Rübenberge und Nienburg
- und auch von der Landeshauptstadt Hannover mit ca. 30 Minuten Fahrtzeit gut zu erreichen
- etwas zurückversetzt von der Straße, so dass es im Haus angenehm ruhig ist

Die waldreiche Umgebung und die Nähe zum Naturpark Steinhuder Meer verleihen dem Ganzen einen unglaublichen Charme und bieten Ihnen in den Arbeitspausen Inspiration und gute Regenerationsquellen.

Die Flächen:

- Das Haus verfügte über eine ggf. weiter teilbare Gesamtfläche von 309 qm.
- Die Räume sind zumeist ebenerdig gelegen, was für Praxiszwecke (wg. Barrierefreiheit) ideal ist.
- Die Fläche verteilt sich aktuell auf 17 Zimmer plus weitere Nutzflächen
- eine Zweiteilung in z.B. 2 Büros/ Praxen erscheint realistisch machbar.
- Hinzu kommt ein bislang unausgebauter Dachboden sowie ein Keller
- und im Außenbereich eine überdachte, versiegelte Fläche von ca. 90 qm
- das Ganze steht auf einem Grundstück mit insgesamt 4500 qm.

Genug Platz für KFZ/ Gerätschaften/ Lager ist somit vorhanden.

Zur Technik:

- 2005 wurde das Haus kernsaniert
- seitdem wurde es kontinuierlich renoviert
- wie zuletzt der Austausch der Heizung etc.



Das wunderschöne Fachwerkhaus kann vielfältig genutzt werden. Die jeweilige Pacht ist individuell zu ermitteln. Sie hängt vom Nutzungszweck, der Pachtdauer und den ggf. erforderlichen Umbaumaßnahmen ab. Als Basis sind hier aktuell 10,- € netto pro qm Nutzfläche angesetzt zzgl. ggf. Lagerflächen.

Ideal wäre dieser Standort für alle Büros, die auf hohe Sichtbarkeit und Werbewirkung aus sind (z.B. Werbeagenturen, die gleichzeitig auch Druckerzeugnisse herstellen) sowie Praxis-/ Therapieräume.

Denkbar ist auch Event-Gastronomie. Hierfür wäre die Infrastruktur bereits bestens vorhanden. Vermietet wird hier allerdings nur an grundsätzlich erfahrene Gastronomen mit langjähriger Erfahrung oder Newcomer mit ausreichend belegbarer Bonität.

## Ausstattung

Das Wichtigste in Kurzform:

- einmalige Location
- Fachwerkhaus mit viel Charme
- ursprünglich erbaut Ende 17. Jahrhundert
- kontinuierlich modernisiert
- massive Bauweise
- Satteldach mit harter Dachung
- vielfältige gewerbliche Nutzung möglich
- eine Teilung ist ebenfalls denkbar
- Zugang zur sonnigen überdachten Terrasse
- Vollausgestattete Gastro- Einbauküche
- Gas-Zentral-Heizung
- 4 Bäder
- Kamin im Eingangsbereich
- laufend renoviert
- wunderschön angelegter Garten zum Wohlfühlen mit Pavillions
- Terrasse überdacht
- teilunterkellert

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage [www.rudnick-immobilien.de](http://www.rudnick-immobilien.de) oder suchen Sie



barrierearm ? Dann unter [www.barrierearm-wohnen.de](http://www.barrierearm-wohnen.de)

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor notariellem Vertragsabschluss / Miet-/Pachtvertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Miet-/ Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten. Bei den Fotos handelt es sich teilweise um Archivfotos.

## Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: [info@rudnick-immobilien.de](mailto:info@rudnick-immobilien.de). Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der Internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei [immobilienscout](http://immobilienscout.com), [immonet](http://immonet.com), [immowelt](http://immowelt.com), [Ebay-Kleinanzeigen](http://Ebay-Kleinanzeigen.com) ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage [www.rudnick-immobilien.de](http://www.rudnick-immobilien.de) .

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im Internet bzw. im Exposé so ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im Internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.

Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr). Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	26.10.2023
Gültig bis	25.10.2033
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr	1800
Primärenergieträger	Gas



Endenergiebedarf 166,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Energieeffizienzklasse D

---



## Lage

Das Objekt liegt am Rande von Neustadt am Rübenberge und liegt ca. 20 km von der Kernstadt Hannover entfernt. Sie finden hier eine gute Infrastruktur bereits vor (u.a. Supermarkt, Bäcker, Apotheke etc.)

Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls am Ort vorhanden, weiterführende Schulen gibt es im nahen Neustadt. Eine Schulbusverbindung ist vorhanden.

Die Bahnhöfe in Poggenhagen oder Neustadt liegen nur ca. 5 - 10 Minuten vom Haus entfernt.

Mit dem Auto fahren Sie ca. 30 Minuten über die B 6 bis Hannover-City.

Nächste Autobahn: Anschluss "Garbsen" ca. 20 Fahrminuten vom Haus entfernt; zum Flughafen Langenhagen ca. 20 Minuten Fahrtzeit.

Die Lage besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert durch das schöne ländliche Umfeld und das nahe Steinhuder Meer (ca. 10 km entfernt). Die Fußgängerzonen der benachbarten Städte in Neustadt und Wunstorf laden zum Shoppen oder gefälligen Verweilen ein. In Garbsen (ca. 20 min. mit Auto) gibt es ein Cinemaxx-Kino.

Alles Weitere zur Lage am besten über: [www.neustadt-rbge.de](http://www.neustadt-rbge.de)





Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



Details



Gartendetails



Gartendetails





Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Eingangsbereich



überdachte Terrasse



Details





Details



Eingangsbereich



Parkplatzfläche



1. Eingangsbereich



2. Eingangsbereich



Innenbereich EG





Innenbereich EG



Kamin



Innenbereich EG



Innenbereich EG



Keller



Keller





Zugang Toiletten



3. Bereich Innen EG



3. Bereich Innen EG



Parkplatz



Parkplatz



Parkplätze auf dem Hof

