

VERKAUFSEXPOSE

BÜRO- / PRAXISETAGE MIT LAGERFLÄCHEN UND ZWEI TIEFGARAGENPLÄTZEN DIETERICHSSSTRASSE 35 B IN 30159 HANNOVER

LAGE:

In der Landeshauptstadt Hannover befindet sich die Dieterichsstraße in unmittelbarer Nähe einer der wichtigsten Plätze der Stadt, dem Aegidientorplatz, mit seinen modernen Büro- und Verwaltungsgebäuden. Hier wird derzeit auf dem Eckgrundstück Aegidientorplatz / Marienstraße das ehemalige Bankgebäude der Nord LB in ein stilvolles MOTEL ONE umgebaut.

Der historische Aegidientorplatz, mit dem stylischen Me and All Hotel, gehört zu den ersten Adressen in der Landeshauptstadt Hannover. Namhafte Unternehmen aus der Versicherungs- und Bankenbranche, bekannte Anwalts- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, die Regionalverwaltung, diverse Ministerien sowie kulturelle Einrichtungen prägen dieses geschäftliche Umfeld. Nicht zuletzt sorgen die pulsierenden Einkaufsstraßen Georgstraße und Kröpcke mit ihrem vielfältigen Waren- und Dienstleistungsangebot für eine lebendige Atmosphäre. In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Vielzahl hochwertiger und eleganten Restaurants, Cafés, bekannten Szenebars und das Opernhaus Hannover. Darüber hinaus ergänzen die weiteren zahlreichen individuellen Geschäfte, Restaurants und der Nahversorger REWE Markt (120 Meter) entlang der Marienstraße das vielfältige Angebot.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahnstationen Marienstraße (210 Meter, U-Bahnlinien 1, 2, 4, 5, 6, 8) und Aegidientorplatz (550 Meter, U-Bahnlinien 4, 5, 6, 11).

Der nahegelegene Maschpark und der bekannte Maschsee laden zum Entspannen und zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Durch seine zentrale Lage besticht dieser Standort durch sein vielfältiges Umfeld und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

ANBINDUNG:	Flughafen Hannover:	12,0 km, 26 Minuten
	Autobahnkreuz A 37 / A 2 / A 7:	9,0 km, 19 Minuten
	Messeschnellweg:	2,5 km, 8 Minuten
	Hauptbahnhof / City:	2,0 km, 7 Minuten

DAS GRUNDSTÜCK:

Dieses rückwärtige und attraktive Innenstadtgrundstück mit ca. 731 m² befindet sich im Stadtbezirk Mitte in einer ruhigen und zentralen Lage nahe der Innenstadt Hannovers. Das sogenannte „Warmbüchenviertel“ grenzt direkt an diesen Stadtteil an. Dieses Viertel zeichnet sich durch seine historischen Wohn- und Geschäftshäuser aus und wird ergänzt durch die angrenzenden und hochwertigen Verwaltungsgebäude der VGH-Versicherung sowie den Sparkassenverband Niedersachsen. In den letzten Jahren sind am Löwensteintor und in der ehemaligen Kestner-Gesellschaft in der Warmbüchenstraße exklusive Eigentums- und Mietwohnungen entstanden. Direkt entlang der Dieterichsstraße entsteht gerade der exklusive 5-geschossige Wohnungsneubau der renommierten Firma Gundlach „südstadt.leben“ mit 32 Eigentumswohnungen mit 1 - 4 Zimmern von 29 m² bis 150 m² und einer hauseigenen Tiefgarage. Die Bauarbeiten sollen 2026 abgeschlossen sein.

Das Grundstück umfasst folgende Flurstücke:

GEMARKUNG LAGEBEZEICHNUNG	FLUR	FLURSTÜCK	AMTLICHE FLÄCHE
Hannover Dieterichsstraße 35 B	14	186 / 9	31 m ²
	14	186 / 11	722 m ²
GESAMT:			753 m²

Der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) liegt bei € 750.- / m². Die Bodenrichtwerte geben lediglich die Vergangenheitswerte wieder. Aufgrund des begrenzten Angebotes liegen die aktuellen Marktpreise deutlich über diesen Wert.

Grundstücksfläche ca. 753 m² x € 750.- / m²: = € 564.750.-

BEURTEILUNG DER NUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS UND BEBAUBARKEIT

Gemäß des aktuellen Bebauungsplans Nr. 1882 vom 03.01.2023 wird das Gebiet als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

MI / 0,6 / g

MI – MISCHGEBIET

Ein Mischgebiet im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist ein Baugebiet, das sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, wobei die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Es ist ein Nebeneinander von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen, wobei keine der beiden Nutzungsarten dominieren soll.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO im wesentlichen folgende Nutzungsarten zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale Zwecke und Versorgungsbetriebe.

Gemäß der Teilungserklärung ist in der Liegenschaft nur eine gewerbliche Nutzung zulässig.

DIE BEBAUUNG:

Das 3- geschossige, verlinkerte und vollunterkellerte Verwaltungsgebäude wurde ca. 1966 in massiver Bauweise und mit hauseigenen Tiefgaragenstellplätze mit Lagerflächen erstellt. Die Liegenschaft wurde am 13.12.1989 in 6 Teileigentume aufgeteilt.

In dem Gebäude sind derzeit zwei Praxisflächen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) und eine Laborfläche im 2. Obergeschoss untergebracht. Die Praxisfläche im 1. Obergeschoss wurde als Physiotherapiepraxis im vorderen Bereich und im hinteren Bereich von der Sophienklinik bis vor kurzen genutzt. Die Praxis kann frei übergeben werden und steht für eine zeitgemäße Modernisierung / Revitalisierung zur Verfügung. Mit einem überschaubaren Aufwand kann die Praxisfläche renoviert werden. Hierzu müssten in den Praxisflächen die Boden- und Wandflächen und die Sanitärbereiche und Teeküchen modernisiert werden.

Langfristig und zukunftsweisend wäre jedoch ein Rückbau bis auf den Rohbau und anschließende Neugestaltung. Obwohl die Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an flexible Arbeitsmodelle mit hybriden Arbeitsplätzen, Kommunikations- und Ruhezonen entsprechen, bietet die Gebäudetiefe die Möglichkeit, die Flächen in verschiedene Büro- und Praxisformen umzunutzen – von Einzel- und Doppelbüros bis hin zu Gruppen- und Großraumbüros. Wenn die zukünftige Nutzung als Bürofläche erfolgen soll, muss gegenüber der genehmigten Praxisnutzung eine Nutzungsänderung beim Bauamt eingereicht werden. Bei einer ähnlichen Liegenschaft lagen die Nettobaukosten für einen Neuausbau (ohne Fassadenarbeiten und Fenster) je nach Ausstattung zwischen € 950.- / m² bis € 1.250.- / m² (netto) Bürofläche. Für eine Planung und Kostenermittlung steht Ihnen unser Architektenteam gerne dabei beratend zur Seite. Zum Jahreswechsel ist im hinteren WC – Bereich ein Wasserschaden aufgetreten, der bereits repariert und trockengelegt wurde.

Die Beheizung erfolgt über ein wartungsarme Fernwärmeheizung.

ENERGIEWERTE: Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs erstellt.

Endenergieverbrauch Strom:	11,2 kWh (m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme:	108,3 kWh/(m ² *a)
Heizungsart:	Fernwärme, Zentralheizung

MITEIGENTUMSANTEILE / GRÖSSEN:

Büro- / Praxisflächen im 1. Obergeschoss und Stellplätze sowie Lagerflächen im Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan:

BEZEICHNUNG	MITEIGENTUMSANTEIL	ART	GRÖSSE CA.
ATP 2 Miteigentumsanteil im 1.OG.	885 / 10.000	Praxis	
ATP 3 Miteigentumsanteil im 1.OG.	2.125 / 10.000	Praxis	231,00 m ²
2 Stellplätze a. 17 m ² in TG.		Stellplätze	34,00 m ²
ATP 5 Miteigentumsanteil in TG.	298 / 10.000	Praxisräume (Teilungserklärung)	83,00 m ²
GESAMT:	3.308 / 10.000		348,00 m²

Am 18.08.2025 wurde die Praxisetage neu ausgemessen. Hierbei ergab sich eine aktuelle Flächengröße von 253,90 m².

HAUSGELD / RÜCKLAGEN

BEZEICHNUNG	ME-ANTEIL	NEBENKOSTEN	RÜCKLAGE	GESAMT	HAUSGELD 2025
ATP 2 Miteigentumsanteil:	885 / 10.000	€ 282,00	€ 74,00	€ 356,00	€ 376,00
ATP 3 Miteigentumsanteil:	2.125 / 10.000	€ 767,00	€ 177,00	€ 944,00	€ 944,00
ATP 5 Miteigentumsanteil:	298 / 10.000	€ 206,00	€ 25,00	€ 231,00	€ 231,00
GESAMT	3.308 / 10.000	€ 1.255,00	€ 276,00	€ 1.531,00	€ 1.551,00

Die Rücklagen betragen € 18.356,19.- (Stand 31.12.2023)

KAUFPREIS:

Die Liegenschaft wird im sogenannten Gebotsverfahren veräußert. Das Mindestgebot für diese besondere und entwicklungsfähige Büro- und Praxisetage mit Lagerflächen und zwei Tiefgaragenstellplätzen liegt bei:

€ 445.000.-

Ihre Gebote leiten wir gerne an die Eigentümerin weiter.

KALKULATION DES MINDESTGEBOTES

DIETERICHSSTRASSE 35 B	QM	PREIS / QM	WERT
Fläche 1. OG (Nutzfläche + Verkehrsfläche)	253,90 m²	€ 1.510.-	€ 383.500.-
Lagerflächen in der Tiefgarage	83,00 m²	€ 500.-	€ 41.500.-
2 x Stellplätze á 17 m²	34,00 m²	€ 10.000.-	€ 20.000.-
GESAMT:	370,90 m²		€ 445.000.-

Bei einer ähnlichen Liegenschaft lagen die Nettobaukosten für einen Neuausbau (ohne Fassadenarbeiten und Fenster) je nach Ausstattung zwischen € 950.- / m² bis € 1.250.- / m² (netto) Bürofläche. Für eine Planung und Kostenermittlung steht Ihnen unser Architektenteam gerne dabei beratend zur Seite.

Direkt an der Dieterichsstraße 35 baut die renommierte Firma Gundlach gerade einen exklusiven Neubau mit eingeholt. 32 Eigentumswohnungen (1 - 4 Zimmern von 29 m² bis 150 m²) und einer hauseigenen Tiefgarage. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen € 7.787.- bis zu € 8.282.- / m². Bei Interesse an einer Eigentumswohnung stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.

ABWICKLUNG:

Wenn Ihr indikatives Kaufpreisangebot den Vorstellungen des Eigentümers entspricht, wird Ihnen zur weiteren Objektprüfung und zur Einsicht der Objektunterlagen, für einen begrenzten Zeitraum Exklusivität eingeräumt. Nach Abschluss dieser eingehenden Objektprüfung wird von Ihnen ein verbindliches Kaufpreisangebot abgegeben. Nach Vorlage Ihres verbindlichen Kaufangebotes wird die Eigentümerin kurzfristig entscheiden, ob Ihr Kaufangebot angenommen und dann im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages die Liegenschaft veräußert wird.

EIGENTÜMER: Sophien – Klinik GmbH

NACHWEIS- UND/ODER VERMITTLUNGSPROVISION:

- **Provisionsfrei** - Die Vermittlungsprovision wird von der Verkäuferseite getragen, so dass für Sie keine weiteren Kosten für den Nachweis / Vermittlung anfallen.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN:

Dieses Angebot ist freibleibend; Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Da die Angaben von Dritten erteilt worden sind, kann eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit nicht übernommen werden. Alle Angaben sind vor Vertragsabschluss nachzuprüfen. Dies betrifft insbesondere die zukünftige Nutzung der Büro- / Praxisetage und die Entwicklungsmöglichkeit. Eine abschließende Beurteilung ist nur durch die Beauftragung eines Architekturbüros mit Einreichung einer entsprechenden Bauvoranfrage zu erhalten. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig, da das Angebot nur für den Empfänger bestimmt ist. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision.

Für Ihre Rückfragen, zu den weiteren Erläuterungen und zur Abstimmung eines gemeinsamen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

In der Hoffnung, Ihnen mit diesen Ausführungen eine sehr interessante und entwicklungsfähige Gewerbeetage präsentiert zu haben, verblieben wir in Erwartung Ihrer Rückäußerung

mit freundlichen Grüßen.

HENSCHEL IMMOBILIEN
Jörg Henschel



VERKAUFSEXPOSE

**BÜRO- / PRAXISETAGE MIT LAGERFLÄCHEN UND ZWEI TIEFGARAGENPLÄTZEN
DIETERICHSSSTRASSE 35 B IN 30159 HANNOVER**



Dieterichsstraße 35 A und 35 B





Überdachter Eingangsbereich Dieterichsstraße 35 B



Seitenansicht zur Dieterichsstraße



Seitenansicht zur rückwärtigen Freifläche



Rückansicht mit Freifläche und Fahrradunterstellplatz



Ausblick zum mittleren Nachbarn





Ausblick zum hinteren Nachbarn



Ausblick zur Baustelle

AKTUELLE ANSICHTEN / BAUVORTSCHRITT



Baustelle Gundlach „südstadt.leben“



PRAXISETAGE



Eingangsbereich



Vorderer WC - Bereich und Aufzug



Empfang





Raum 01



Raum 02



Raum 03



Raum 04 Küche



Raum 05



Flur bei Raum 06



Raum 06





Raum 07





Raum 08





Vorderer WC – Bereich







Hinterer WC – Bereich 01



Hinterer WC – Bereich 02

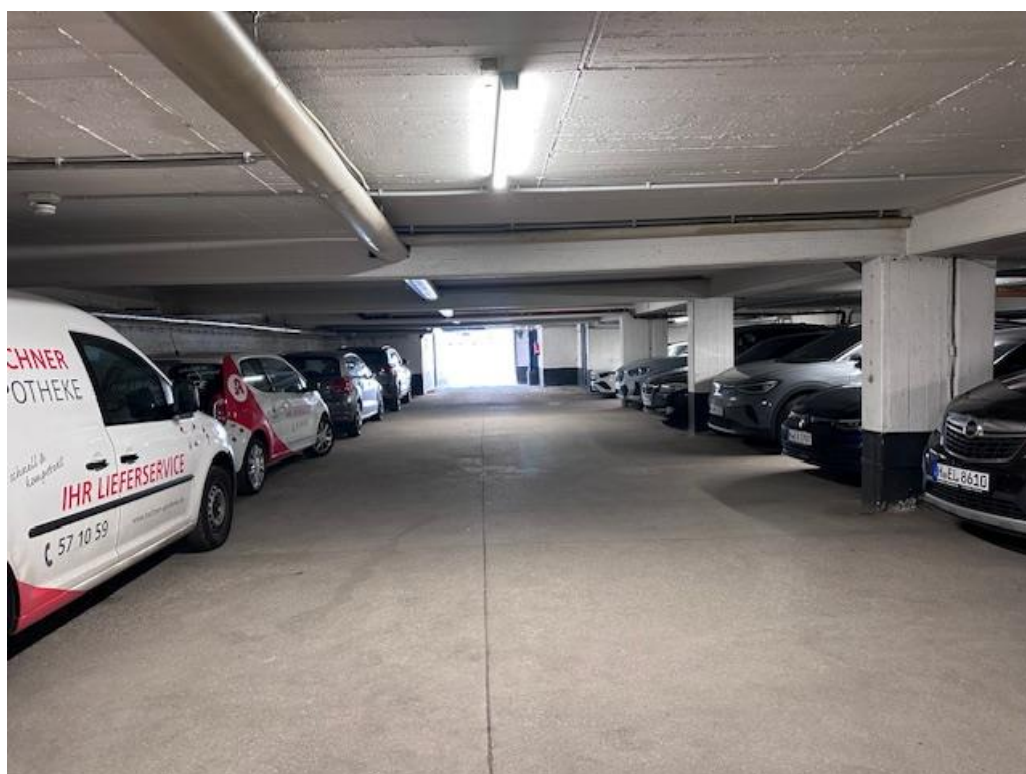


Aufzug

TIEFGARAGE



Tiefgarage

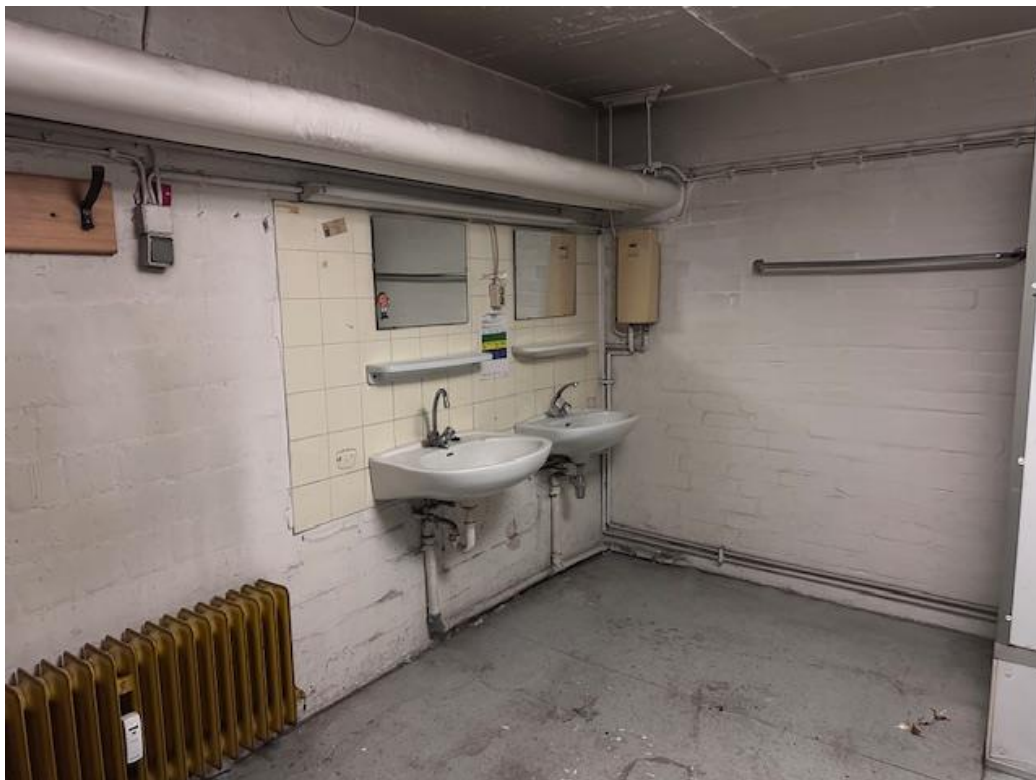




LAGERFLÄCHEN



Lagerbereich in der Tiefgarage



NEUBAU DER FIRMA Gundlach Dieterichsstraße 35

EXPOSÉ

südstadt.leben

EIGENTUMSWOHNUNGEN

NEUBAU

1 - 4 ZIMMER | 29 - 150 QUADRATMETER |
DIETERICHsstr. 33A, 33B, 33C
30159 HANNOVER-MITTE

Stand: Januar 2025

 **Gundlach**
Mit gutem Gefühl

Gundlach GmbH & Co. KG
Bauträger

Am Holzgraben 1
30161 Hannover

gundlach-bau.de



IHR NACHHALTIGES ZUHAUSE

Energetisch-nachhaltig Strom erzeugen und verbrauchen durch den „BewohnerStrom“ mit Avacon

Auf Ihrem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Der nachhaltig durch Sonnenenergie produzierte Strom kann direkt im Haus verbraucht werden. Durch einen Batteriespeicher und Ökostrom aus dem Netz, sind Sie jederzeit mit ausreichend Strom versorgt, auch wenn die Sonne nicht scheint.

KfW-Effizienzhaus-55

Das KfW-Effizienzhaus 55 spart 45 Prozent der Energie im Vergleich eines konventionellen Neubaus und ist daher besonders umweltfreundlich.

Carsharing Stellplatz

Ein Carsharing-Stellplatz, der sich in der Tiefgarage befindet, bietet Ihnen die Möglichkeit, flexibel und kostensparend mobil zu sein – ganz ohne die Anschaffung eines eigenen Fahrzeugs.

Klimafreundlich Heizen durch innovative Energie von Abwärme aus Abwasser

Die Wärmeversorgung der Zukunft spielt eine zentrale Rolle für die erfolgreiche Energiewende. Beim vorliegenden Wärmeversorgungskonzept wird Wärme aus dem städtischen Abwasserkanal durch eine Abwasser-Gewinnungsanlage für die Wärmeversorgung im Wohngebäude nutzbar gemacht. Die nachhaltige Energieversorgung aus Abwasser ist ein Leuchtturmprojekt des Energiedienstleisters Avacon Natur. Wärme aus Abwasser schont fossile Ressourcen und ist bisher einmalig in Hannover.

E-Ladeanschluss mit „Laden bei Avacon“

Die Ladeinfrastruktur wird von der Firma Avacon eingerichtet und betrieben, damit Sie Ihr E-Auto bequem in der Tiefgarage aufladen können. Die Energie für Ihr E-Auto wird durch Ökostrom aus dem öffentlichen Stromnetz bereitgestellt.



Wir beraten Sie gern.
Tel. 0511.3109-100
vertrieb@gundlach-bau.de



HENSCHEL IMMOBILIEN



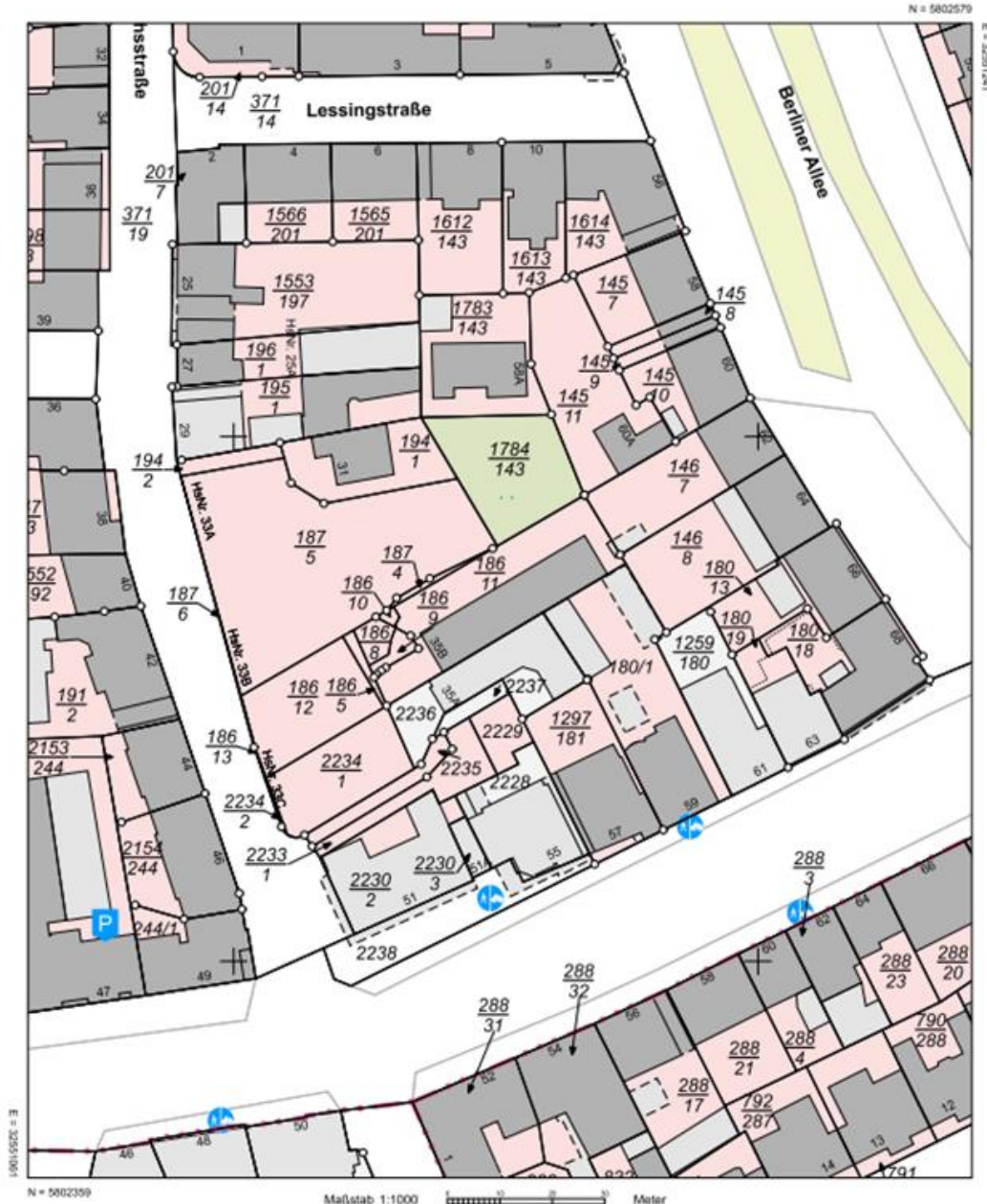
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Hannover
Flur: 14 Flurstück: 186/11

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 28.05.2025
Aktualität der Daten 24.05.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

ObVI Andreas Mentz
Nordstraße 4
31157 Sarstedt



Henschel Immobilien | Jörg Henschel | Betriebswirt (BA)
Brandestraße 16 | 30519 Hannover | T. 0511.88 20 888 | F. 0511.88 20 889
service@henschel-immobilien.de | www.henschel-immobilien.de





HENSCHEL
IMMOBILIEN



Henschel Immobilien | Jörg Henschel | Betriebswirt (BA)
Brandestraße 16 | 30519 Hannover | T. 0511.88 20 888 | F. 0511.88 20 889
service@henschel-immobilien.de | www.henschel-immobilien.de





[illegible]

Widerrufsbelehrung des Anbieters

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Henschel Immobilien, Brandestraße 16, 30519 Hannover, Tel-Nr.: 0511 8820888, service@henschel-immobilien.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden sie es zurück an:

Henschel Immobilien
Brandestraße 16
30519 Hannover
service@henschel-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*) / erhalten am (*) _____
- Name des/der Verbraucher(s) _____
- Anschrift des/der Verbraucher(s) _____
- Unterschrift des/der Verbraucher(s)
(nur bei Mitteilung auf Papier) _____
- Datum _____

(*) Unzutreffendes streichen

Ende des Widerrufsformulars

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.