

VERMIETUNGSEXPOSÉ
Büroflächen Hannover - List, im exklusiven GRAMMOPHONE BÜROPARK,
Podbielskistraße 158-168 / Raffaelstraße

LAGE: GRAMMOPHONE BÜROPARK, direkt an der Podbielskistraße / Raffaelstraße, 30177 Hannover, im begehrten und grünen Stadtteil Hannover – List mit historischem Ambiente. Der Stadtteil gehört aufgrund seiner historischen Bausubstanz und einem breitgefächerten Waren- und Dienstleistungsangebot zu den ersten Adressen in Hannover. Über die Podbielskistraße gelangen Sie schnell zu der naheliegenden Innenstadt von Hannover. Mehrere Straßenbahnlinien halten nur wenige Meter entfernt (Linie 3,7,9). Das ebenfalls historische Pelikanviertel, mit seinen Restaurants, dem 12 Apostel, dem eleganten Fitnessclub, dem Hotel und dem Boardinghouse liegt nur über die Straße, wenige Meter entfernt.

- 1 A Büro- und Verwaltungsstandort mit einmaligem Ambiente,
- breit gefächertes Waren- und Dienstleistungsangebot,
- hoher Freizeitwert durch Restaurants, Hotel, Fitnessclub und dem Naherholungsgebiet Eilenriede,
- Straßenbahnhaltestelle nur wenige Meter entfernt (Linie 3,7,9).
- schnelle Anbindungen zur Innenstadt (ca. 10 Fahrminuten), dem Messegelände (ca. 10 Fahrminuten) und dem Flughafen (ca. 20 Fahrminuten).

OBJEKT: Die Deutsche Grammophon-Gesellschaft wurde am 6. Dezember 1898 in Hannover gegründet. Im Jahr 1904 entstand ein zweites Werk entlang der Podbielskistraße im Stadtteil Hannover – List. Auf dem ehemaligen Grammophon-Gelände wurden die reizvollen Gewerbebauten liebevoll saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. So entstanden moderne Büro- und Serviceflächen. Namhafte Unternehmen haben sich bereits an diesem attraktiven Standort angesiedelt. Noch heute prägen die stilvollen Klinkergebäude entlang der Podbielskistraße und die futuristischen Neubauten entlang der Raffaelstraße das Stadtbild dieses Viertels. Ein gestalteter und begrünter Innenhof und der naheliegende Stadtwald, die Eilenriede, laden zur aktiven Freizeitgestaltung und zum Entspannen ein. Der Ausbau der Mietflächen wird nach den individuellen Mieterwünschen vorgenommen. Wie Sie den beigefügten Einrichtungsbeispielen entnehmen können je nach Wünschen des zukünftigen Mieters alle Grundrissvarianten, angefangen vom Einzel-, Gruppen- bis Open Spacebüros realisiert werden. Also der ideale Rahmen, um die modernen Bürowelten zu gestalten.

GRÖSSE:	LAGE	LAGE	GRÖSSE	FREI
	Podbi 168	1.OG	420 m ²	nach Abstimm.
	Podbi 168	2. OG	425 m ²	nach Abstimm.
	Podbi 168	3.+4. OG	422 m ² + 127 m ²	nach Abstimm.
GESAMT 168:			1.394 m²	
	Podbi 166 B	4. OG	308 m ²	06.2026
GESAMT 166 + 168			1.702 m²	

Im Objekt wird aktuell geprüft, Mietflächen zu optimieren und ggf. größere, zusammenhängende Flächen zu realisieren.

AUSSTATTUNG: Die Mietflächen können nach den individuellen Mieterwünschen ausgebaut werden. Nach Beendigung der Modernisierungs- und Umbauarbeiten entstehen hier moderne und ansprechende Büroflächen mit besonderem Ambiente:

- Moderne Grundrisslösungen als Einzel-, Gruppen- und Kombibüro,
- hohe Raumhöhen mit großen Fensterflächen,
- LED Deckeneinbauleuchten oder abgependelte arbeitsplatzgerechte Beleuchtungskörper mit direkt / indirekter Beleuchtung,
- Brüstungskanäle mit moderner EDV-, Telefon- und Elektroverkabelung (KAT 5-7) und gekühlte Serverräume,
- elegante und strapazierfähige Teppichböden und Amticoböden in Naturstein-/Parkettoptik nach Mieterwunsch,
- ansprechende Teeküche, Sozial- und Sanitärbereiche in Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer,
- wartungsarme und kostengünstige Versorgung über Fernwärme.

Bitte beachten Sie das die abgebildeten Fotos die Büroflächen im jetzigen Zustand, vor der Renovierung darstellen.

ENTFERNUNGEN: Schnellstraße- und Autobahnnetz: A37 – 4 km, 7 Min.
A352 – 19 km, 19 Min.
A2 – 6 km, 16 Min.
A7 – 16 km, 16 Min.
Hauptbahnhof: 4,5 km, 11 Min.
Hannover Airport: 12 km, 21 Min.
S-Bahn Hauptbahnhof – Lister Platz: 4 Stationen, 10 Min. Fahrzeit
Lister Platz – Podbi-Park 3 Min. Fahrzeit

MIETZINS: Je nach Größe, Mietdauer und Umbauaufwand zwischen € 11,50/m² - € 13,00/m² zzgl. Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung von € 3,70/m² zzgl. MwSt. . Die Stellplätze liegen bei € 85,00/Stellplatz zzgl. MwSt. Lagerflächen können für € 5,50/m² zzgl. NK-Vorauszahlung und MwSt. angemietet werden.

NACHWEIS- UND/ODER VERMITTLUNGSPROVISION:

Provisionsfrei! Die Vermittlungsprovision wird vom Eigentümer übernommen.

MIETERSERVICE:

SIE KÖNNEN ZEIT SPAREN:

Die Suche nach einer optimalen Immobilie kann sich langwierig und aufwendig gestalten. Doch dank unserer zahlreichen Kontakte können Sie kostbare Zeit und Energie einsparen und so schon in Kürze Ihre Wunschimmobilie in Augenschein nehmen. Selbstverständlich ist dieser Service für Sie als Mieter kostenlos.

BESICHTIGUNG:

Zur Beantwortung Ihrer Fragen und zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Überzeugen Sie sich persönlich von diesem attraktiven Mietangebot.

In Erwartung Ihrer Rückäußerung verbleiben wir vorerst

mit freundlichen Grüßen.

HENSCHEL IMMOBILIEN

Jörg Henschel



VERMIETUNGSEXPOSÉ

**Büroflächen Hannover - List, im exklusiven GRAMMOPHONE BÜROPARK,
Podbielskistraße 158-168 / Raffaelstraße**



Ansicht Podbielskistraße



Ansicht Raffaelstraße



Ansicht Podbielskistraße



Durchgangsbereich von der Podbielskistraße zum Innenhof



Seitenansicht Raffaelstraße



Tiefgarageneinfahrt in der Raffaelstraße



Innenhof mit moderner Spiegelfassade



Innenhof mit Parkplätzen



Innenhof mit grünen Ruhezonen





Geschmackvolles Treppenhaus in Haus 164



Außenansicht Haus 164



Treppenhaus

Mietfläche in Haus 168, 1. OG, ca. 420 m²



Zugang zur Fläche



Eingangs- Flurbereich



Büro



Büro



Büro



Büro



WC-Einheiten



WC-Einheiten

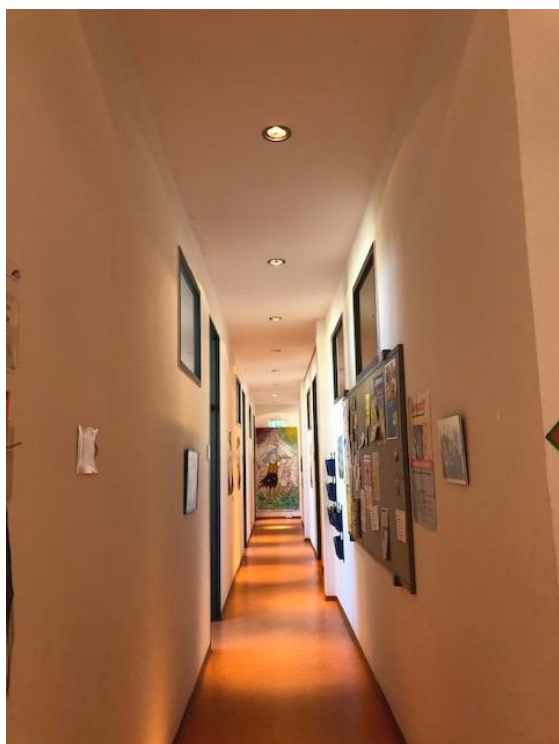
Mietfläche in Haus 168, 2. OG, ca. 425 m²



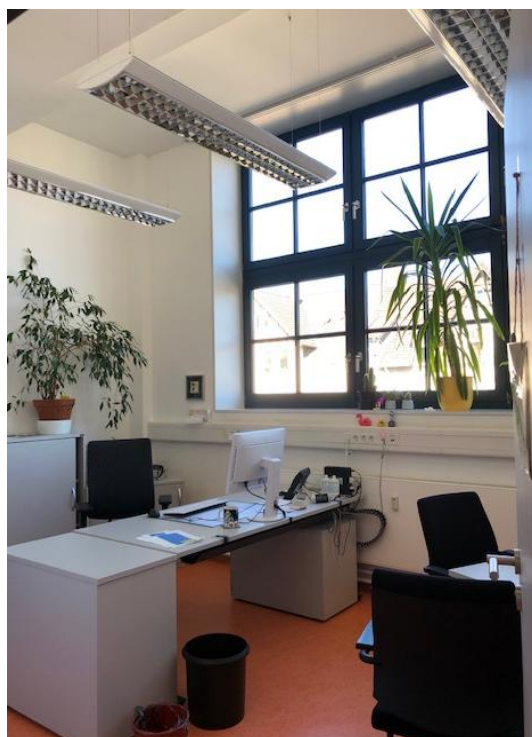
Bürohaus Eingang 168, Mietfläche im 2. OG



Eingangsbereich



Flur



Büro



Büro



Großer Besprechungsraum



Teeküche

Beispielfotos anderer Mietflächen im Grammophon Büropark



Haus 166 B, Außenansicht



Zugang zur Mietfläche



Möglicher Empfangsbereich mit Blick zur Eingangstür



Flurbereich, Blick von der Eingangstür in Mietfläche



Büro



Teeküche



WC-Einheiten



WC-Einheiten

Beispielfotos anderer Mietflächen im Grammophon Büropark



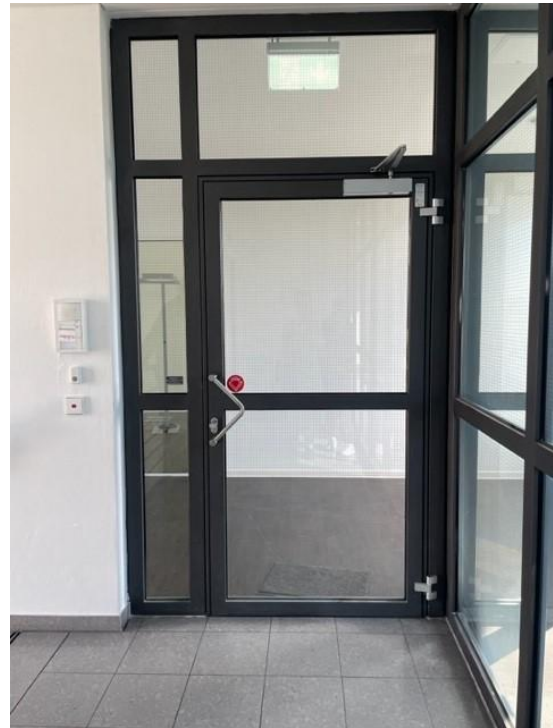
Eingangsbereich Bürohaus



Barrierefreier Eingang



Fahrstuhl



Zugang zur Mieteinheit



Flurbereich



Flur



Flur/Eckbüro



Büro



Büro



Teeküche



WC-Bereich