

EXPOSÉ

Büro- und Ladenflächen im eleganten Pelikan Viertel - NEUBAU Günther-Wagner-Allee 1-23

LAGE: Günther-Wagner-Allee 1-23, 30177 Hannover, direkt an der bekannten Podbielskistraße/Günther-Wagner-Allee gelegen. Im gewachsenen und historischen Stadtteil Hannover – List. Ein urbaner Stadtteil der aufgrund seiner attraktiven Bausubstanz und einem breit gefächerten Waren- und Dienstleistungsangebot zu den ersten Adressen in Hannover gehört. Über die Podbielskistraße gelangen Sie schnell zu der nahen liegenden Innenstadt von Hannover. Mehrere Straßenbahnlinien halten nur 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,
- schnelle Anbindungen zur Innenstadt (ca. 10 Fahrminuten), dem Messegelände (ca. 10 Fahrminuten) und dem Flughafen (ca. 20 Fahrminuten).

OBJEKT: Auf dem Gelände des historischen Pelikan Viertels entstand in den letzten Jahren ein einmaliges Zusammenspiel zwischen historischer Bausubstanz und zukunftsweisender Architektur. Die urbane Mischung von attraktiven Büroflächen, hochwertigen Wohnungen, stilvollen Gastronomiebetrieben, modernem Fitnessclub, Boardinghouse und elegantem Hotel zeichnen diesen Standort aus. Namhafte Unternehmen haben sich bereits an diesem attraktiven Standort angesiedelt so z. B. die N-Bank, Hannover Finanz, IKK, AOK, VHV-Versicherung. Die exklusiven Miet- und Eigentumswohnungen der Firma Gundlach sind fertiggestellt.

In der Günther-Wagner-Allee wurde das ehemalige Lagergebäude der Firma Pelikan in moderne Laden-, Ausstellungs- und Loftbüroflächen umgebaut. Zu diesem Zweck wurde das gesamte Gebäude entkernt und mit einer neuen Fassade und Haustechnik versehen. Im Inneren erfolgt der Mieterausbau mit flexiblen und ansprechenden Glastrennsystem der Firma Dorma. Durch die Glaselemente entsteht ein besonderes Ambiente, dass die Kommunikation der Mitarbeiter und die Arbeitszufriedenheit steigert.

OBJEKT: Neben den modernen Büroflächen stehen ansprechende Teeküchen und Sozialbereiche zur Verfügung. Im Anschluss bestechen die attraktiven Klinkerneubauten in der Günther-Wagner-Allee 13 – 17 durch Ihre vielfältigen Formensprache und gelungenen Materialmix.

GÜNTHER-WAGNER-ALLEE 17

LAGE	GEBÄUDE	ETAGE	NUTZUNG	GRÖSSE	FREI
	G-W-A 13	2. OG	Büro	454,00 m²	in Abstimmung
	G-W-A 17	2. OG	Büro	424,00 m²	in Abstimmung
	G-W-A 17	UG-2	Lager	25,00 m²	in Abstimmung
	TG-Stellplätze			5 Stück	sofort
	TG-Stellplätze			4 Stück	sofort
GESAMT:				903 m²	

AUSSTATTUNG: Hochwertiger Ausstattungsstandard nach den neusten Erkenntnissen:

- Flexibler Innenausbau nach den individuellen Mieterwünschen in Einzel- Kombi-, Gruppen- und Großraumbüros möglich,
- strapazierfähige und hochwertige Bodenbeläge nach Mieterwunsch,
- elegante Beleuchtungskörper,
- Bodentanks für EDV- und Elektroverkabelung,
- ansprechende Sanitärbereiche und Teeküchen,
- wartungsarme Heizung über Fernwärme,
- zahlreiche Stellplätze zur Anmietung.

ENERGIEWERTE: Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs von GWA 1-5 erstellt.

Gesamtenergieeffizienz: 295 kWh (m² a)
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme
Heizungsart: Zentralheizung

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs von GWA 7 erstellt.

Gesamtenergieeffizienz: 168 kWh (m² a)
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme
Heizungsart: Zentralheizung

MIETZINS: Je nach Lage, Größe, Mietdauer und Umbauaufwand kann Ihnen ein attraktives Mietangebot ab € 12,50.- / m² bzw. € 13,00.- / m² unterbreitet werden. Die Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung beträgt ca. € 4,50.- / m², jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Lagermiete liegt bei ca. € 5,90/m² zzgl. gesetzlichen Mehrwertsteuer. Tiefgaragenstellplätze liegen monatlich bei ca. € 100,00/m² zzgl. gesetzlichen Mehrwertsteuer.

NACHWEIS- UND/ODER VERMITTLUNGSPROVISION:

Provisionsfrei! Die Vermittlungsprovision wird vom Mieter/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 im historischen Pelikanvierte.

In Erwartung Ihrer Rückäußerung verbleiben wir vorerst

mit freundlichen Grüßen.

HENSCHEL IMMOBILIEN

Jörg Henschel



VERMIETUNGSEXPOSÉ

**Hannover – List
im eleganten Pelikan Viertel
Günther-Wagner-Allee**



Günther-Wagner-Allee



Günther-Wagner-Allee



Blick Richtung Podbielskistraße



Pelikan Viertel Umfeld



Günther-Wagner-Allee von oben



Hotel und Gastronomie im nahen Umfeld



Hotel und Gastronomie im nahen Umfeld



Ein-/Ausfahrt Tiefgarage



Boarding House im Pelikan Viertel Altbau



Boarding House im Pelikan Viertel Altbau



Boarding House im Pelikan Viertel Altbau



Hotel und Gastronomie im nahen Umfeld



Umfeld



Umfeld

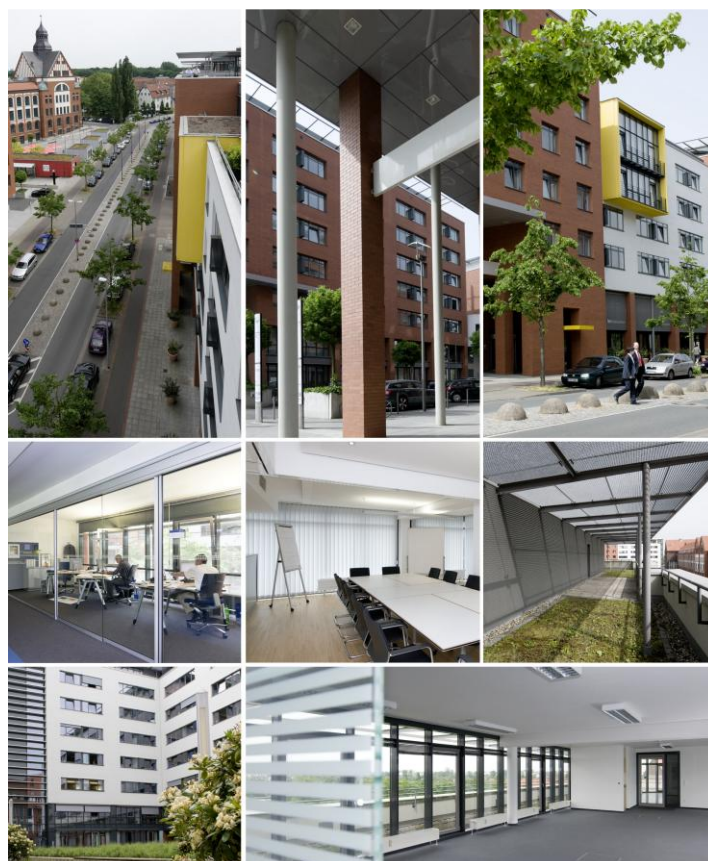


Umfeld

GÜNTHER-WAGNER-ALLEE 17, 3. OG, ca. 319 m²



Außenansicht, GWA 17





Fahrstuhl



Zugang zur Mietfläche



Glaswandtrennsysteme



Büro



Büro



Büro



Teeküche / Sozialbereich



Teeküche / Sozialbereich



WC-Bereich

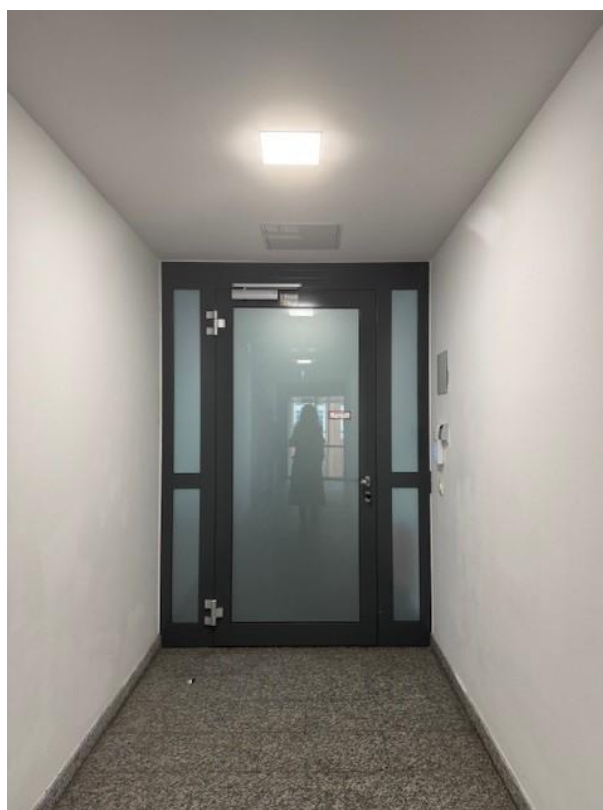


WC-Bereich

GWA 17, 2. OG, ca. 424 m²



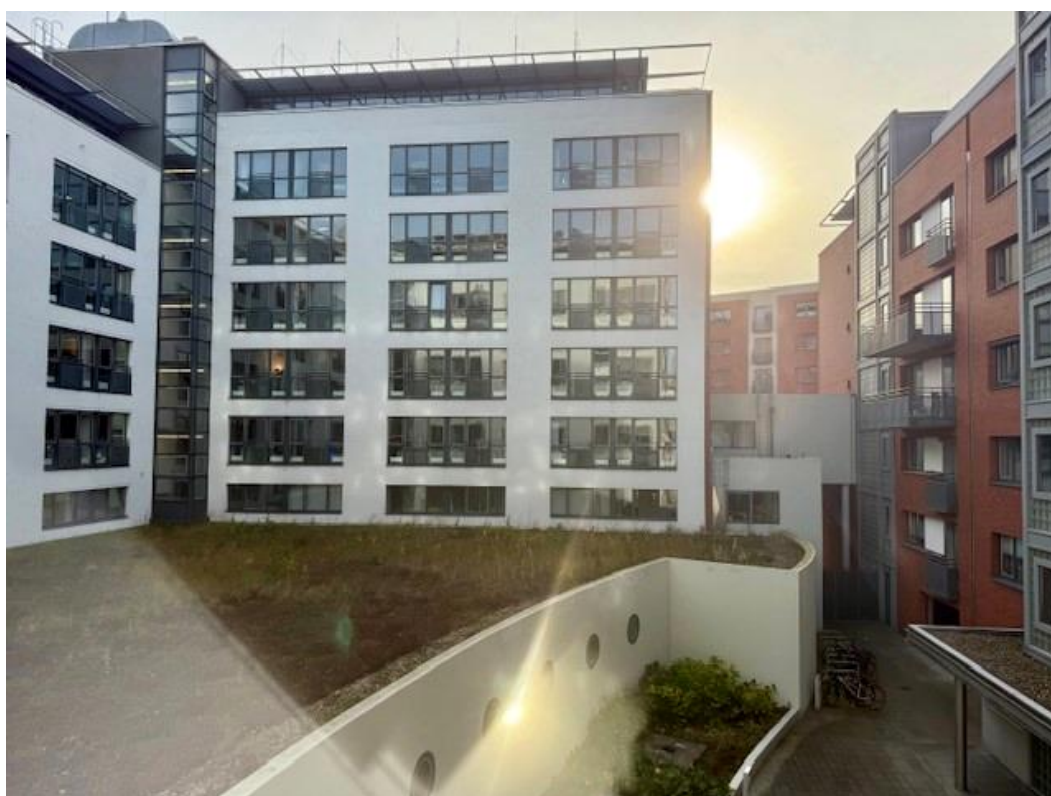
Entree im Treppenhaus



Zugang zur Fläche



Fahrstuhl



Ausblick aus der Fläche



Flurbereich



Bürobereich im Eingangsbereich



Büro mit Glaswänden-Trennung



Büro



Großes Büro oder Besprechung



Kleines Büro



Teeküche

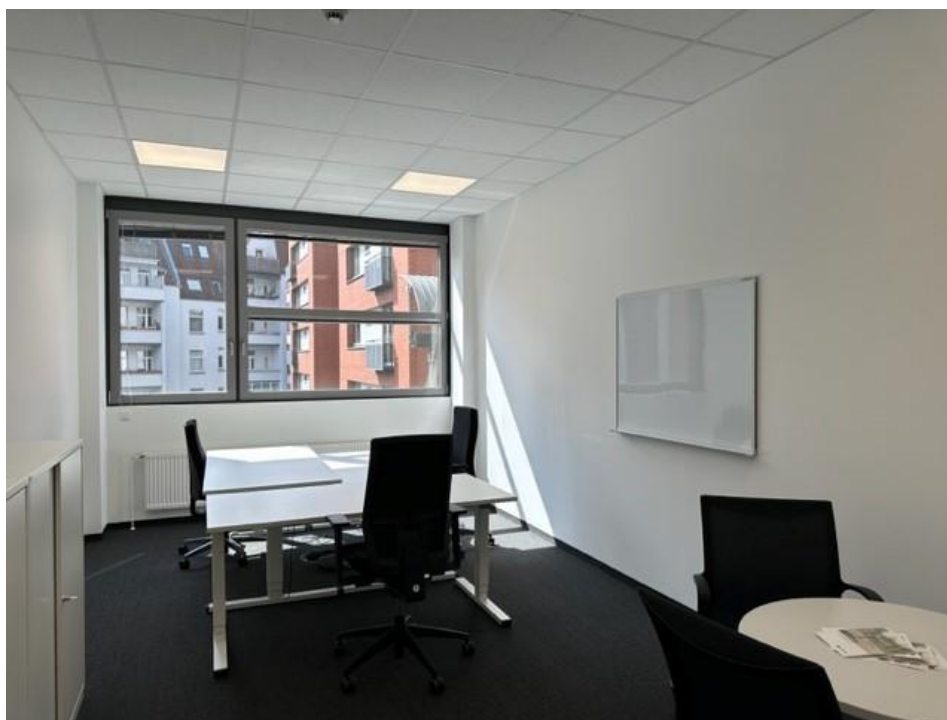


Ausblick

BEISPIELFOTOS ANDERER FLÄCHEN:
GÜNTHER-WAGNER-ALLEE 7, 1. OG



Flurbereich





Großraumbüro



Großraumbüro



Besprechung





Teeküche / Sozialbereich



Teeküche / Sozialbereich



WC-Bereich