

VERKAUFSEXPOSÉ

Exklusives Loftbürogebäude mit attraktiven Büroflächen auf dem EXPO – GELÄNDE EXPO-Ikone trifft Zukunftstechnologie Sydney Garden 9, 30539 Hannover

LAGE:

30539 Hannover – EXPO- Gelände. Direkt auf dem EXPO-Gelände befindet sich das futuristische, ehemalige Ausstellungsgebäude der Tschechischen Republik für die Weltausstellung im Jahre 2000. Seine besondere Qualität gewinnt der Standort durch seine Lage im Expo Park Hannover, einem der dynamischsten und attraktivsten Gewerbeparks Deutschlands mit integriertem Fachhochschul-Campus. Hier haben sich die Leibniz Akademie mit der Fakultät für Medien, Information und Design der Hochschule Hannover, den Fachhochschulen, den Existenzgründer Zentrum und die Fernuni Hagen angesiedelt. Mehr als 150 Unternehmen mit über 2.300 Mitarbeitern nutzen diesen attraktiven Standort: z.B. HTP, Cochlear Deutschland GmbH, Schindler Deutschland, die Peppermint Park Studios, mit dem bekannten Dachterrassenrestaurant Funky Kitchen, nordmedia, BMW, Ferrari, IKEA und der Event-Location ZAG - Arena. Futuristische Park- und Flusslandschaften bilden einen innovativen Rahmen. Der Umbau des ehemaligen Holländischen Pavillon in einen innovativen Gewerbe- und Wohngebäudekomplex mit Mikroapartments, Restaurantflächen und einem Fitnesscenter sind im vollen Gange. Durch 3.500 neue Wohnungen, die bis zum Jahr 2025 im Osten des Grundstückes errichtet werden, wird der Standort weiter an Bedeutung gewinnen. Neben den modernen Wohnungen entstehen attraktive Einkaufsmöglichkeiten, weitere Büro- und Dienstleistungsangebote, Ärzte und Kindergärten.

Durch die unmittelbare Nähe des Messeschnellwegs und der Stadtbahnanbindung (D- Linie) profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur. Über das neue Straßennetz besteht ebenfalls eine schnelle Anbindung an die Innenstadt von Hannover und Laatzen sowie dem naheliegenden Schnellstraßen- / Autobahnnetz und dem Flughafen Hannover.

LAGE:

- Etablierte und innovative Büroadresse mit verkehrsgünstiger Anbindung,
- kurze Wege zur City von Laatzen und Hannover durch den Messeschnellweg sowie dem naheliegenden Autobahnnetz A 2 / A 7 und Flughafen,
- sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, Straßenbahnhaltestelle (D- Linie und EXPO - Bahnhof Laatzen),
- attraktives gastronomisches Angebot durch die Mensa der Leibniz Akademie und Café an der Expo Plaza, dem Hotel Radisson, dem Restaurant von IKEA, der BMW-Kantine und dem stilistischen Restaurant Funky Kitchen im Peppermint Pavillon.

ANBINDUNG:

Autobahnauffahrt A 7:	13,0 Kilometer, 5 Minuten
Flughafen Hannover:	30,0 Kilometer, 26 Minuten
S-Bahnhof Mailänder Straße:	1,0 Kilometer, 4 Minuten
Laatzen - Innenstadt:	3,3 Kilometer, 9 Minuten
Innenstadt von Hannover:	11 Kilometer, 17 Minuten

OBJEKT:

EXPO-Ikone trifft Zukunftstechnologie. Ein architektonisch außergewöhnliches Landmark-Gebäude der Weltausstellung 2000 wurde in den vergangenen Jahren mit erheblichem finanziellem Aufwand technisch, energetisch und infrastrukturell auf den neuesten Stand gebracht. Exklusive Büronutzung, des ehemaligen tschechische Pavillons, mit flexiblen Etagen und individuellen Bürogrößen. Das Gebäude besticht durch seine klare Formsprache, den hochwertigen Materialien, den großen Glasflächen und hohen Raumhöhen. Hierdurch wird ein besonderes Ambiente geschaffen, das den idealen Rahmen für kreatives Arbeiten bietet. Die lichtdurchfluteten Etagen verfügen über hohe Raumhöhen, die für ein großzügiges Raumambiente sorgen. Die flexiblen Etagen, mit individuellen Bürogrößen, wurden 2025 nach den Wünschen des neuen Mieters, der Thuasne Deutschland GmbH modernisiert und umgestaltet. Die Firmengruppe Thuasne Deutschland GmbH ist ein französischer Gesundheitskonzern und entwickelt und produziert innovative Gesundheitslösungen in den Bereichen Orthopädie, Kompression und Breastcare. Das Unternehmen steht für langjährige Erfahrung, medizinisches Know-how, herausragende Qualität und ein unvergleichliches Design. Genutzt werden Teile des Erdgeschosses, das 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss mit insgesamt ca. 1.219,44 m² und 25 Einstellplätze.

Darüber hinaus ist das hintere Erdgeschoß von der Firma prodoing GmbH network solution seit dem 01.10.2020 vermietet. Der Mieter hat gerade seine 5-jährige Mieteroption gezogen, so dass der Mietvertrag bis zum 30.09.2030 verlängert wurde.

Im Erdgeschoss gibt es noch eine Planung die vorhandene Ausstellungsfläche zu erweitern, bzw. als zusätzliche Büro- oder Ladenfläche auszubauen.

Auf dem Dach wurde nach Umbau des Pavillons in eine dauerhafte Büronutzung, eine Photovoltaikanlage installiert deren Erträge in das Leitungsnetz eingespeist werden. Darüber hinaus können zwei kleine Lagerbereiche im Erdgeschoss genutzt werden. Der rückwärtige Gartenbereich mit Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

GRÖSSE:

LAGE	EINHEIT	GRÖSSE	NUTZUNG	EINZUG
Erdgeschoss:	ME. I.	217,90 m ²	Büro / Ausstellung	01.10.2025
Erdgeschoss:	ME. II.	55,10 m ²	Plotterraum	01.02.2025
Erdgeschoss:	ME. II.	51,90 m ²	Ausstellung	01.02.2025
I.Obergeschoss:	ME. II.	741,64 m ²	Büro	01.02.2025
II.Obergeschoss:	ME. II.	392,40 m ²	Büro	01.02.2025

GESAMT I. BESTAND: 1.458,94 m²

MÖGLICHE ERWEITERUNG:

LAGE	EINHEIT	GRÖSSE	NUTZUNG	BEZUG
Erdgeschoss:	ME. II.	323,00 m ²	Büro / Ausstellung	INDIVIDUELL

GESAMT II. NEU: 323,00 m²

GESAMT I. + II. 1.781,94 m²

AUSSTATTUNG: Nach der Weltausstellung wurde das Gebäude für einen Ganzjahresbetrieb durch neue Isolierung der Außenwände, der Decken und neue hochwertige Wärmeschutzverglasung des Glas-Typ: SANCO Plus (Wärmedämm-Isolierglas mit Argon Edelgasfüllung) ausgebaut. Im Rahmen der Neuvermietung im Jahr 2025 wurde die gesamte Haustechnik an den heutigen Energetischen Anforderungen angepasst und erneuert. Hierbei wurde eine moderne Wärmepumpentechnik, intelligente Gebäudeautomation, energieeffiziente Kühl- und Heizsysteme installiert. So entstanden zukunftsfähige und moderne Arbeitsplatzkonzepte die ein kreatives Arbeiten durch ein besonderes Ambiente ermöglichen.

Im Rahmen dieser Arbeiten werden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Automatische und vernetzte Steuerung von der Firma Loxone Germany GmbH für die Außenjalousien, Beleuchtung und Heizung,
- Aufarbeitung der Bambusparkettböden und Versiegelung,
- Weiß lasieren der Holzdecken und Wandelemente,
- Renovierung und Neugestaltung der WC-Anlagen,
- Neubau eines weiteren WC-Bereiches im Bereich der Großraumbüros,
- Überprüfung und Ergänzung der EDV-Verkabelung,
- individuelle Raufaufteilung ab einem Fensterachsmaß von 1,48 m als Open Space / Einzelbüros / Teambüros nach dem Mieterwunsch,
- Deckenhöhe ca. 3 Meter bis 6 Meter im Großraumbereich,
- Neuinstallation von kombinierten Hochleistungs-Heiz-Kühl-Aggregaten,
- Doppel- und Hohlraumböden mit CAT 5 - 7 Verkabelung,
- außenliegender Sonnenschutz sowie innenliegender Blendschutz,
- energiesparende LED-Arbeitsplatzbeleuchtung,
- neues Brandschutzkonzept mit modernisierte BMA von Johnson Control,
- moderne Niedrigtemperatur Gaszentralheizung mit zwei Wärmepumpen,
- Wartung des behinderten gerechten Aufzuges,
- 27 PKW-Stellplatz, teilweise mit E-Ladesäulen,
- Lagerflächen (im Erdgeschoss).

AUSSTATTUNG: Eine angelegte Grünanlage mit Bambuswald und Freisitz laden zum Entspannen ein und bilden einen grünen Rahmen für diese besondere Immobilie.

Insgesamt wurde eine Investitionssumme von € 1.000.000.- in das Gebäude investiert.

ENERGIEWERTE: Der neue Energieausweis vom 19.04.2026 wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Zahlen sprechen für sich:

Endenergieverbrauch Wärme: 48,9 kWh/m²a
Endenergieverbrauch Strom: 28,7 kWh/m²a
Primärenergieverbrauch: 105,4 kWh/m²a
CO₂-Emissionen: lediglich 27,8 kg/m²a

Wesentlicher Energieträger: Gas
Heizungsart: Zentralheizung

BESONDERHEIT: Der Wärmeverbrauch liegt mit 48,9 kWh/m²a sogar unter dem Vergleichswert der Gebäudekategorie Bürogebäude von 60 kWh/m²a.

GRUNDSTÜCK: 3.039 m²

RICHTWERT: Der Bodenrichtwert beträgt 210.- / m² x 3.039 m² = € 638.190.-

(Stichtag 01.01.2022). Der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde beträgt € 320 / m²

B-PLAN: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nummer 1563 mit 2 Änderung vom 21.02.2003

GE 1, GRZ 08, GFZ 2,0

IST-MIETE: Das Gebäude ist langfristig an den internationalen Medizinerhersteller Thuasne Deutschland GmbH vermietet (5 + 5 Jahre Mieteroption). Das Erdgeschoß nutzt die Firma prodoing GmbH network solution seit dem 01.10.2020 (Laufzeit bis 30.09.2030 + 5 Jahre Option).

Die derzeitige Nettomiete von den zwei Mietern, Thuasne Deutschland GmbH (€ 17.572.-) und prodoing GmbH, seit dem 01.01.2024 (€ 2.522.-) beträgt:

€ 20.094.- pro Monat

€ 241.128.- pro Jahr

€ 8.000.- ca. pro Jahr Einspeisungsvergütung Photovoltaikanlage

€ 249.128.- pro Jahr

KAUFPREIS: **AUF ANFRAGE**

EIGENTÜMER: PM Team Grundeigentum OHG

**INVESTMENT
-HIGHLIGHTS:**

- Ehemaliger EXPO-Pavillon der Tschechischen Republik,
- Architektonische Landmark-Immobilie mit einmaligem Ambiente,
- Langfristig vermietet an bonitätsstarke Unternehmen,
- Über € 1.000.000 € Investitionen in Technik und Modernisierung,
- Moderne Wärmepumpentechnik und intelligente Gebäudeautomation,
- Klimatisierung mit Wärmerückgewinnung,
- Hochwertige Wärmeschutzverglasung (SANCO Plus / Argon),
- Photovoltaikanlage mit laufenden Erträgen,
- Zeitgemäße und flexible Drittverwendungsfähigkeit,
- Erweiterungs- und Entwicklungspotentiale im Erdgeschoss und 2. Obergeschoss,
- 27 Stellplätze teilweise mit E-Lademöglichkeiten,
- Hervorragende Verkehrsanbindung an Messe, Innenstadt, Autobahn und Flughafen,
- Zukunftssicherer Standort im Expo Park Hannover.

FAZIT: Sydney Garden 9 verbindet auf einzigartige Weise die Strahlkraft eines internationalen EXPO-Gebäudes mit den Anforderungen moderner, nachhaltiger Büroimmobilien. Für Investoren bietet sich die Möglichkeit, eine langfristig vermietete Landmark-Immobilie mit außergewöhnlicher Architektur, hoher Werthaltigkeit und bereits erfolgten Zukunftsinvestitionen zu erwerben – eine Kombination, die am Markt nur äußerst selten verfügbar ist.

NACHWEIS- UND / ODER VERMITTLUNGSPROVISION:

Vom Käufer ist eine Provision in Höhe von 4 % + 19 % MwSt. = 4,76 % vom Kaufpreis zu zahlen, fällig und zahlbar nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

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. Dies betrifft insbesondere Mieterlisten und Flächenangaben, Nutzungsmöglichkeiten und Auslastungen des Grundstückes. Hier kann nur von dem Eigentümer und den örtlichen Behörden eine verbindliche Aussage erteilt werden. Alle Angaben sind vor Vertragsabschluss nachzuprüfen. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig, da das Angebot nur für den Empfänger bestimmt ist. Bei Weitergabe haftet der Empfänger für die volle Provision; Käuferprovision und ggfls. Verkäuferprovision.

BESICHTIGUNG:

Zur Beantwortung Ihrer Fragen und zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Überzeugen Sie sich persönlich von diesem zukunftsicheren und entwicklungsfähigen Immobilienangebot in unmittelbarer Nähe des Expo- und Messegeländes.

In Erwartung Ihrer Rückäußerung verbleiben wir vorerst

mit freundlichen Grüßen.

HENSCHEL IMMOBILIEN

Jörg Henschel



VERKAUFSEXPOSÉ

**Exklusives Loftbürogebäude mit attraktiven Büroflächen auf dem EXPO – GELÄNDE
EXPO-Ikone trifft Zukunftstechnologie - Sydney Garden 9, 30539 Hannover**



Außergewöhnliches Ambiente zum Arbeiten - Sydney Garden 9











Seitenansicht



Einladender Zugang zur Fläche



Seitenansicht – Blick zur Gartenseite



Außenbereich

ERDGESCHOSS prodoing GmbH network solution



Besprechungsbereich Blick in Garten

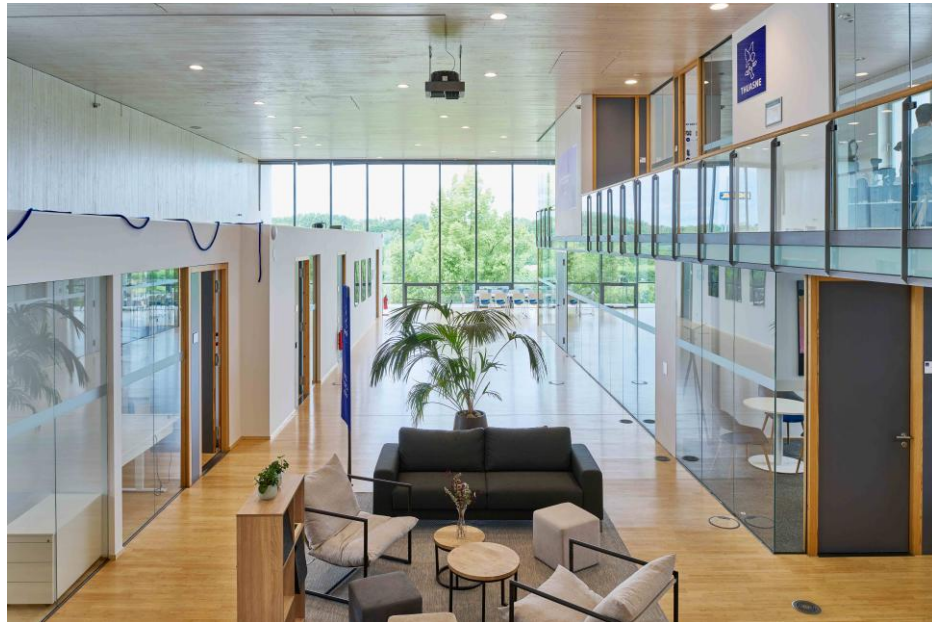




Meetingpoint

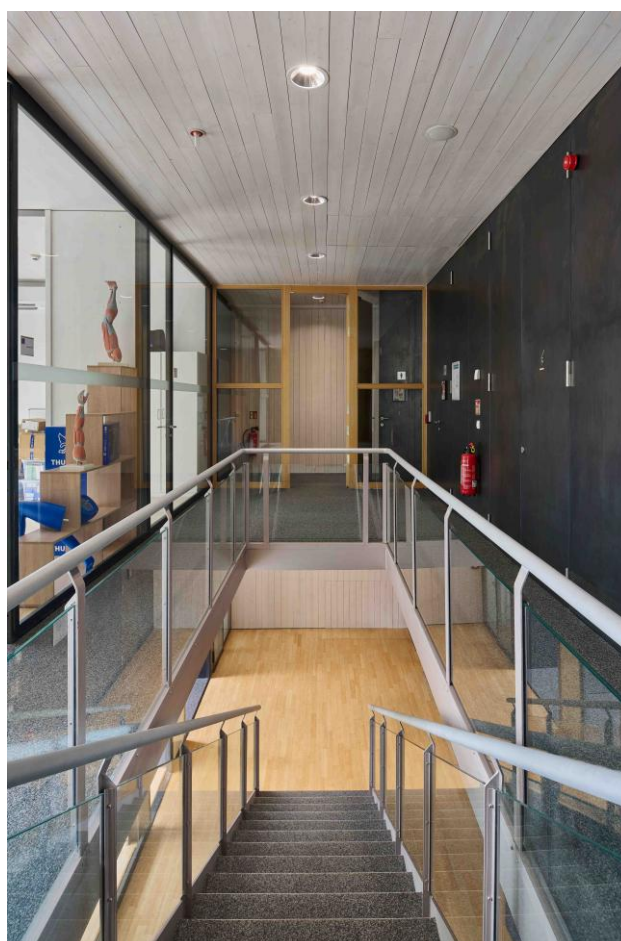


I.OBERGESCHOSS Thuasne Deutschland GmbH









II. OBERGESCHOSS Thuasne Deutschland GmbH





Besprechungsraum im 2. Obergeschoss



WC-Einheiten





Hinteres Treppenhaus mit Ausgang zu den Stellplätzen

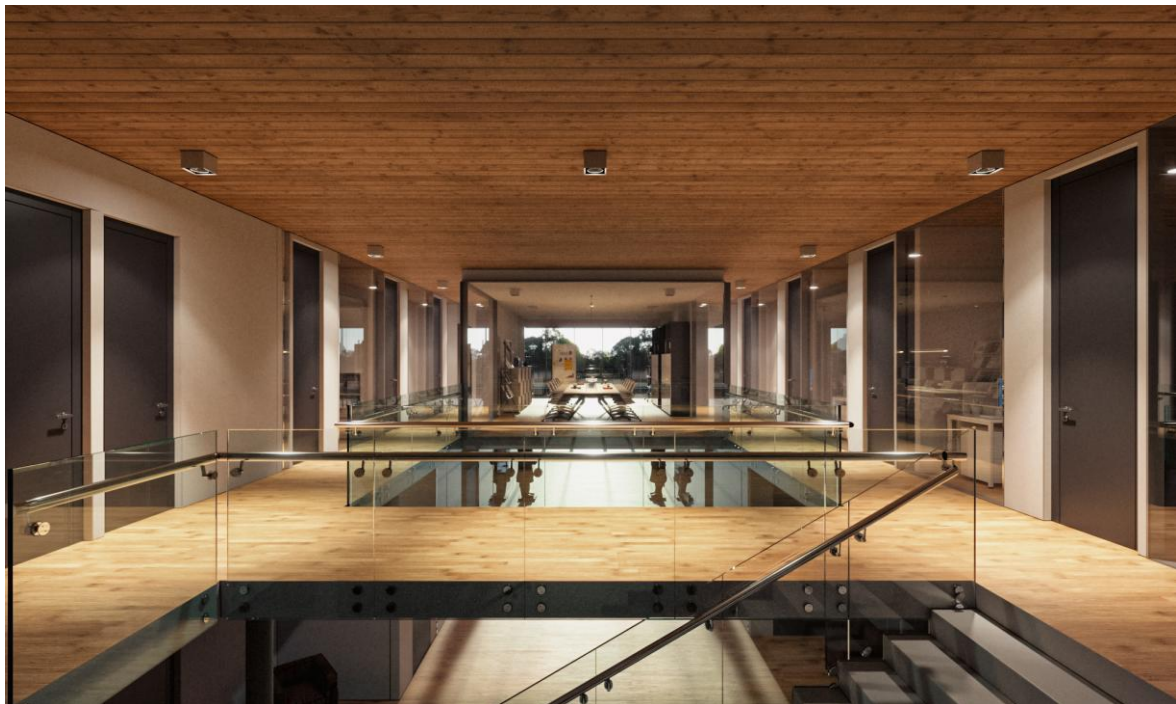


E-Säulen



Niedrigtemperatur Gaszentralheizung

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT 1. und 2. OBERGESCHOSS



ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT ERDGESCHOSS



Laden-, Ausstellungs-, Bürofläche

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.