

Wolfsburg / Fallersleben

# Außergewöhnliche Bürofläche - Stylish, modern und mit Blick auf den Kanal

**CODICE OGGETTO: 25123006**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'AFFITTO: 1.713 EUR**

CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25123006	Prezzo d'affitto	1.713 EUR
Anno di costruzione	1974	Costi aggiuntivi	360 EUR
		Ufficio/studio	Casa adibita a uffici
		Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2,38- fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Nettokalt- Monatsmiete
		Superficie commerciale	ca. 245 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato

**CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.05.2033	Consumo energetico	163.49 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

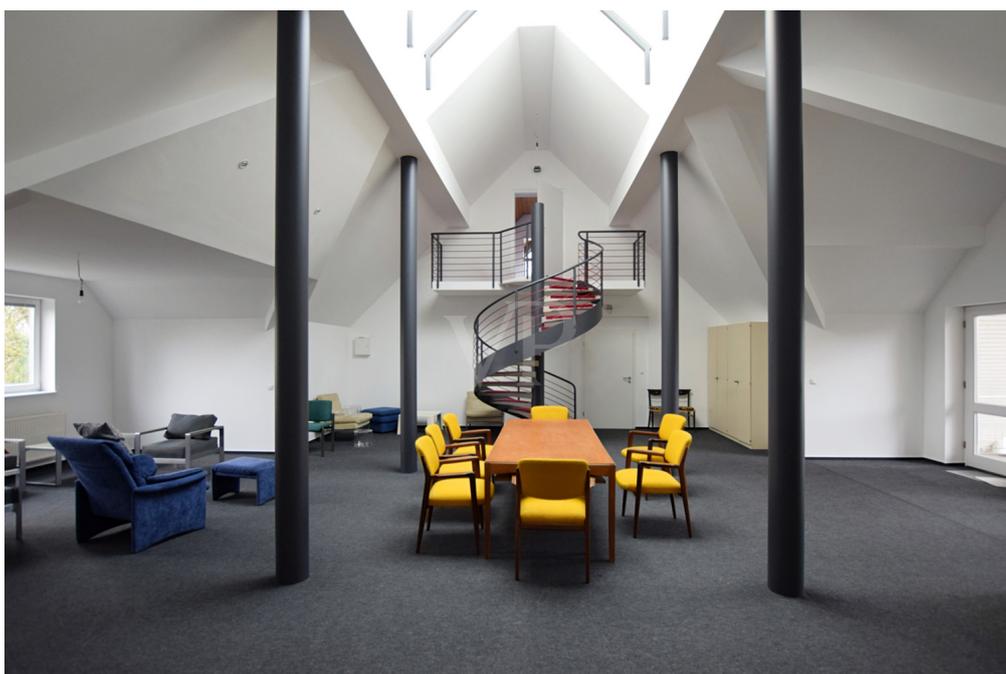
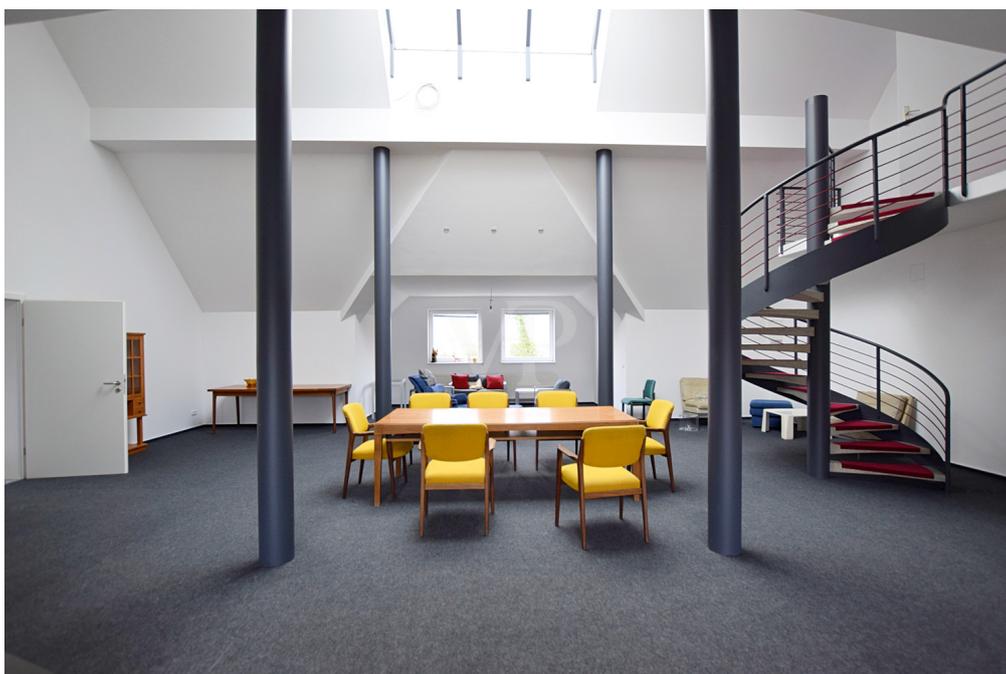
CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



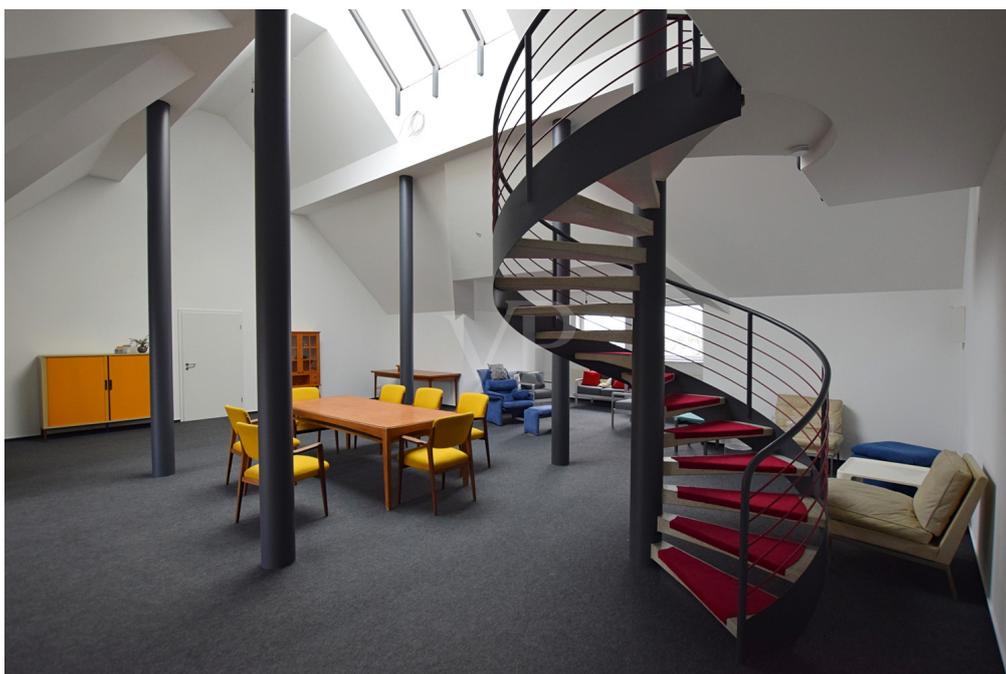
CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



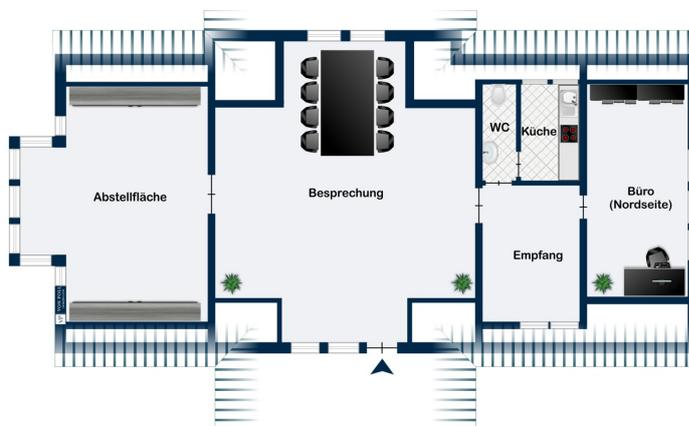
CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem 1974 erbauten, außergewöhnlichen Büro- und Geschäftshaus. Diese Gewerbeimmobilie besticht durch ihre einzigartige Raumgestaltung und die modern gestaltete Architektur. Die Bürofläche im 1. OG verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 240m<sup>2</sup>. Eines der vielen Highlights der Immobilie ist der imposante Eingangsbereich, der vielseitig genutzt werden kann: Als Besprechung-/ oder Arbeitsraum, zum Aufenthalt oder auch als Wartebereich für Kunden, Gäste und Geschäftspartner. Die modernen Designmerkmale spiegeln den hohen Standard der Immobilie wider und tragen zur Schaffung einer professionellen und komfortablen Arbeitsumgebung bei. Der Bahnhof von Fallersleben ist fußläufig nach wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche gastronomische Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister, die eine unkomplizierte Erledigung von Besorgungen während der Arbeitszeiten ermöglichen und Ihre Arbeitsräume auch ohne Auto bequem erreichbar machen, befinden sich alle in einem Radius von 2km. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand. Das außergewöhnliche Design kombiniert Funktionalität mit einer ansprechenden Ästhetik und schafft so eine ideale Basis für einen produktiven und kreativen Arbeitsalltag.

CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben

## Dettagli dei servizi

- + Centrale und dennoch ruhige Lage in WOB
- + Repräsentativ
- + Lichtdurchflutete Räume
- + Parkplätze am Haus vorhanden
- ...u.v.m. ...

**CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Tutto sulla posizione

Wolfsburg ist mit seinen knapp 130.000 Einwohnern eine moderne Großstadt in Niedersachsen, die vor allem für ihre enge Verbindung zur Automobilindustrie, insbesondere zur Volkswagen AG, bekannt ist. Die Infrastruktur der Stadt ist gut ausgebaut und bietet eine Vielzahl von Einrichtungen und Dienstleistungen, die das Leben der Bewohner und Besucher erleichtern. Die Verkehrsanbindung in Wolfsburg ist hervorragend. Die Stadt liegt an der Autobahn A39, die eine schnelle Verbindung zu anderen Städten in Niedersachsen und darüber hinaus ermöglicht. Für den täglichen Bedarf findet man in Wolfsburg zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Neben den kleineren Fachgeschäften finden Sie hier zwei große Einkaufszentren vor, die "City-Galerie" und die "Designer-Outlets".

**CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 163.49 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 25123006 - 38442 Wolfsburg / Fallersleben**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)