

# EXPOSÉ



**Adner & Partner  
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau

**\*\*NEUBAU 2022 IN WOLFENBÜTTEL: 475 M<sup>2</sup> FLEXIBLE GEWERBEFLÄCHE  
AUS HALLE & REPRÄSENTATIVEM BÜROBEREICH\*\***



## ECKDATEN

Objektart: Halle / Lager / Produktion

Adresse: 38304 Wolfenbüttel

Baujahr: 2022

Bürofläche (ca.): 241 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 475 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.000 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 800,- €

Anzahl Etagen: 2

Anzahl Stellplätze: 12

**Kaltmiete  
€ 4.300,-**

**Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig**

Georg-Eckert-Straße 5A ° 38100 Braunschweig ° Tel.: 053161918748

Fax: +49 (0)531 / 20 81 467 ° info@adnerundpartner.de ° www.adnerundpartner.de



## Objekteckdaten:

|                                          |                            |
|------------------------------------------|----------------------------|
| Objektart                                | Halle / Lager / Produktion |
| Adresse                                  | 38304 Wolfenbüttel         |
| Baujahr                                  | 2022                       |
| Bürofläche (ca.)                         | 241 m <sup>2</sup>         |
| Gesamtfläche (ca.)                       | 475 m <sup>2</sup>         |
| Grundstücksfläche (ca.)                  | 1.000 m <sup>2</sup>       |
| Kaltmiete                                | 4.300,- €                  |
| Nebenkosten (ca.)                        | 800,- €                    |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja                         |
| Kaution                                  | 15.000,- €                 |
| Anzahl Etagen                            | 2                          |
| Anzahl Stellplätze                       | 12                         |
| Stellplatzart                            | Freiplatz                  |
| Freiplatz                                | Anzahl 12                  |
| Energieausweis Baujahr                   | 2022                       |
| Preise zzgl. MwSt.                       | ja                         |
| Bodenbelag                               | Fliesen                    |
| DV-Verkabelung                           | ja                         |
| Rampe                                    | nein                       |
| Hebebühne                                | nein                       |
| Hallenhöhe (ca.)                         | 4,75 m                     |
| Zustand                                  | Erstbezug                  |
| bezugsfrei ab                            | 01.09.2026                 |
| Provision für Mieter                     | 2,38                       |

## Objektbeschreibung:

In bester Lage des Gewerbemischgebiets von Wolfenbüttel präsentiert sich diese im Jahr 2022 neu errichtete Gewerbeimmobilie als repräsentativer Unternehmenssitz. Das Objekt vereint auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 495 m<sup>2</sup> höchste funktionale Standards für Produktion, Logistik und Verwaltung unter einem Dach. Neben der massiven Bauweise überzeugt das Gebäude durch eine herausragende Energieeffizienz mit einem Primärenergiebedarf von lediglich 49,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), was nachhaltig niedrige Betriebskosten verspricht.

## ERDGESCHOSS: LEISTUNGSSTARKE WARMHALLE FÜR LOGISTIK UND HANDWERK

Das Erdgeschoss bietet auf ca. 247 m<sup>2</sup> eine beheizbare Warmhalle, die

durch eine Deckenhöhe von 4,75 Metern optimale Arbeits- und Lagerbedingungen schafft. Drei großzügig bemessene Sektionaltore im Format 4 x 4 Meter inklusive integrierter Schlupftüren gewährleisten reibungslose Logistik- und Andienungsprozesse. Ergänzt wird die Halle durch eine integrierte Mezzanine-Ebene, die sich ideal als Meisterbüro oder Sozialraum nutzen lässt und einen direkten Blick in den Hallenbereich ermöglicht.

## OBERGESCHOSS: REPRÄSENTATIVE BÜROEINHEIT MIT INDIVIDUELLEM AUSBAUPOTENZIAL

Über eine separate Erschließung gelangt man in das ca. 247 m<sup>2</sup> große Obergeschoss, das eine durchdachte Bürostruktur umfasst. Neben sieben lichtdurchfluteten Büroräumen stehen ein Serverraum, ein Hauswirtschaftsraum (HWR) sowie moderne Sanitäranlagen inklusive Duschbad zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der durchgehende Balkon, der von allen vorderen Büros zugänglich ist. Die Räumlichkeiten befinden sich aktuell ohne Bodenbeläge und Teeküche. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Innenausstattung exakt an Ihre betrieblichen Abläufe und Ihr Corporate Design anzupassen. Sie übernehmen das Objekt im Ist-Zustand.

## MODERNE GEBÄUDETECHNIK UND EINGEFRIEDETES FREIGELÄNDE

Die technische Ausstattung entspricht höchsten Ansprüchen an Ergonomie und Infrastruktur. Im Obergeschoss sorgt eine komfortable Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima, während die Halle über eine effiziente Warmluftheizung temperiert wird. Alle Bürofenster sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Für eine zukunftssichere IT-Infrastruktur sind eine moderne DV-Verkabelung sowie ein installierter Server-Wandschrank bereits vorhanden. Das ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet mit 13 bis 14 Parkplätzen direkt am Gebäude hervorragende Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden.

## Ausstattung:

Ca. 13 bis 14 Parkflächen direkt am Gebäude (8 vorne, 2 seitlich, 3-4 hinten)

Ca. 745 m<sup>2</sup> befestigte Freifläche, geeignet für LKW-Zufahrten und Warenverladung

7 Büroräume, vorderen Büros mit Balkonzugang

3 große Sektionaltore (4 x 4 m)

3 separate WC-Einheiten für Mitarbeiter und den Lagerbereich

1 Badezimmer mit Dusche

Starkstromanschlüsse

Elektrische Außenjalousien

Fußbodenheizung in der Büroetage

## Lagebeschreibung:

### MIKROLAGE UND OBJEKTUMFELD

Die Immobilie befindet sich in einem Gewerbemischgebiet in

> Halle / Lager / Produktion

> 475 m<sup>2</sup> Fläche

> Wolfenbüttel

> Objektnummer: API202659-77ng4



Wolfenbüttel, etwa 1 Kilometer von der Innenstadt entfernt. Die Lage in einer ruhigen Nebenstraße gewährleistet ein ungestörtes Betriebsumfeld sowie eine effiziente Abwicklung von Liefer- und Kundenverkehr. Für Mitarbeiter und Besucher stehen in der direkten Umgebung Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten für die tägliche Versorgung zur Verfügung.

#### MAKROLAGE UND WIRTSCHAFTSSTANDORT

Wolfenbüttel ist fester Bestandteil der dynamischen Wirtschaftsregion Braunschweig-Wolfsburg. Der Standort profitiert von der unmittelbaren Nähe zu bedeutenden Industrie- und Automobilclustern Norddeutschlands. Die ausgereifte Wirtschaftsstruktur vor Ort bietet sowohl für produktions- und logistikahe Gewerbe als auch für administrative Büronutzungen optimale Rahmenbedingungen.

#### INFRASTRUKTUR UND AUTOBAHNANBINDUNG

Das Objekt ist hervorragend an das überregionale Fernstraßennetz angebunden:

A 36: Die Anschlussstelle "WF-West" ist nur ca. 2 km entfernt und bietet eine direkte Anbindung Richtung Braunschweig und Harz.

Autobahnkreuz Braunschweig-Süd: In ca. 10 Autominuten erreichbar mit Übergang auf die A 39 Richtung Wolfsburg.

Fahrtzeiten: VW-Werk Wolfsburg ca. 30 Minuten; Innenstadt Braunschweig und Harz-Region jeweils ca. 20 Minuten.

#### ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Bushaltestellen: Mehrere Haltestellen sind fußläufig erreichbar (nächste Haltestelle ca. 400 m entfernt).

Hauptbahnhof Wolfenbüttel: Ca. 2,5 km entfernt (ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad).

Regionalverbindungen: Anbindung an ein dichtes Busnetz (u. a. Linie 420 nach Braunschweig). Die Regionalbahn benötigt vom Hauptbahnhof Wolfenbüttel ca. 12 Minuten bis zum Hauptbahnhof Braunschweig; Wolfsburg ist per Zug in ca. 1 Stunde erreichbar.

#### Sonstiges:

##### WEITERE ANGEBOTE & SERVICE

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter: [www.adnerundpartner.de](http://www.adnerundpartner.de)  
Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig.

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, stehen wir Ihnen gerne beratend und unterstützend zur Seite.

#### GESETZLICHER HINWEIS ZUR KONTAKTAUFNAHME

Bitte beachten Sie, dass Sie uns mit der Anforderung weiterer Informationen Ihre Einwilligung im Sinne des § 7 UWG geben, Sie über weitere Details telefonisch, per E-Mail oder Fax zu unterrichten sowie Ihnen ggf. weitere geeignete Angebote vorzustellen. Wir möchten sicherstellen, dass unsere Kontaktaufnahme keine unzumutbare Belästigung darstellt. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit formlos telefonisch oder schriftlich bei uns widerrufen.

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen sowie ein Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

#### HINWEIS ZUR BILDDARSTELLUNG (VIRTUAL STAGING)

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Homestaging bearbeitet. Die dargestellte Möblierung und Ausstattung ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsvarianten.

#### HINWEIS GEMÄß GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG)

Für diese Immobilie wird der Energieausweis derzeit erstellt und liegt spätestens zum Zeitpunkt der ersten Besichtigung vor. Er wird den Interessenten bei der Besichtigung unaufgefordert zur Einsichtnahme vorgelegt oder gut sichtbar ausgehängt und bei Abschluss des Kauf- bzw. Mietvertrages dem Käufer oder Mieter unaufgefordert im Original oder als Kopie ausgehändigt.

#### Objektbilder:

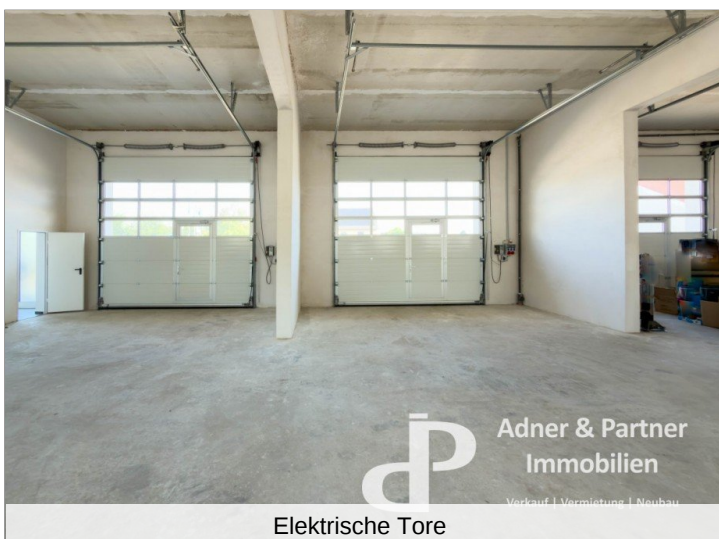


> Halle / Lager / Produktion

> Wolfenbüttel

> 475 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: API202659-77ng4



# Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> Wolfenbüttel

> 475 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: API202659-77ng4



Blick vom Vorarbeiterbüro



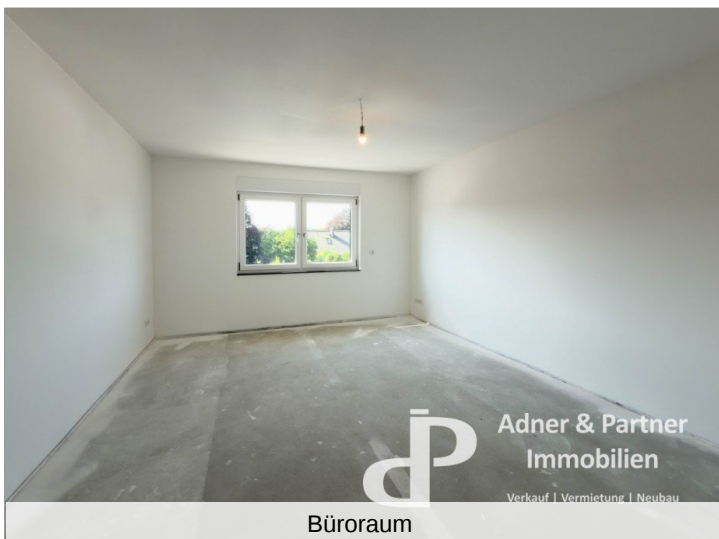
Büroraum mit Balkonzugang



Duschbad



Büroraum 2 mit Balkonzugang



Büroraum



Konferenzraum

# Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> Wolfenbüttel

> 475 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: API202659-77ng4



KI-Gestaltungsvorschlag



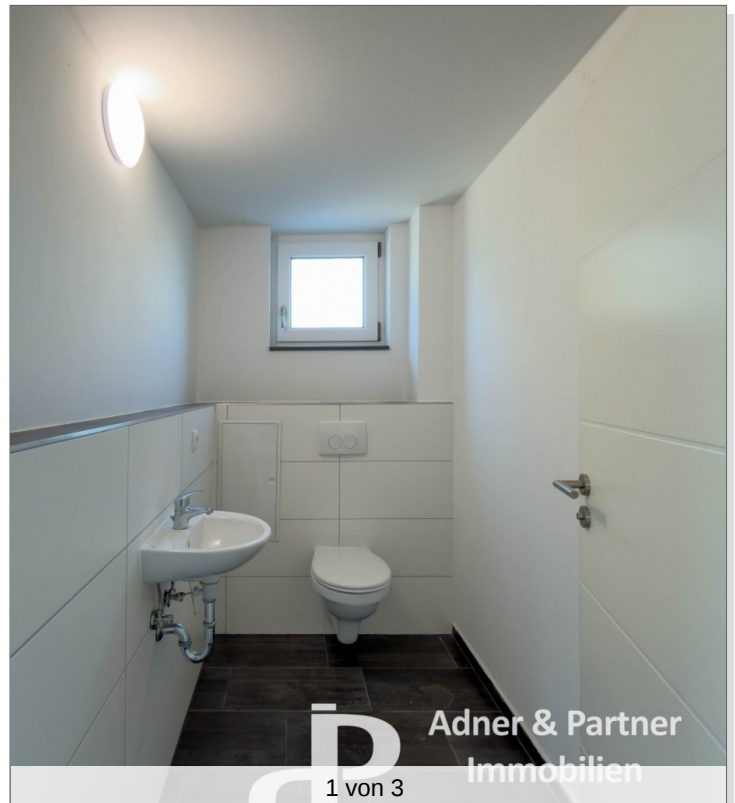
Treppenhausgestaltung



Hof Vorderseite



Firmenzentrale aus der Luft



1 von 3

# Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 475 m<sup>2</sup> Fläche

> Wolfenbüttel

> Objektnummer: API202659-77ng4



Zur Büroetage

Adner & Partner  
Immobilien



Balkon

Adner & Partner  
Immobilien



Büroetage mit Fußbodenheizung

Adner & Partner  
Immobilien



KI-Gestaltungsvorschlag

Adner & Partner  
Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Halle / Lager / Produktion

> 475 m<sup>2</sup> Fläche

> Wolfenbüttel

> Objektnummer: API202659-77ng4



Grundrisskizze EG

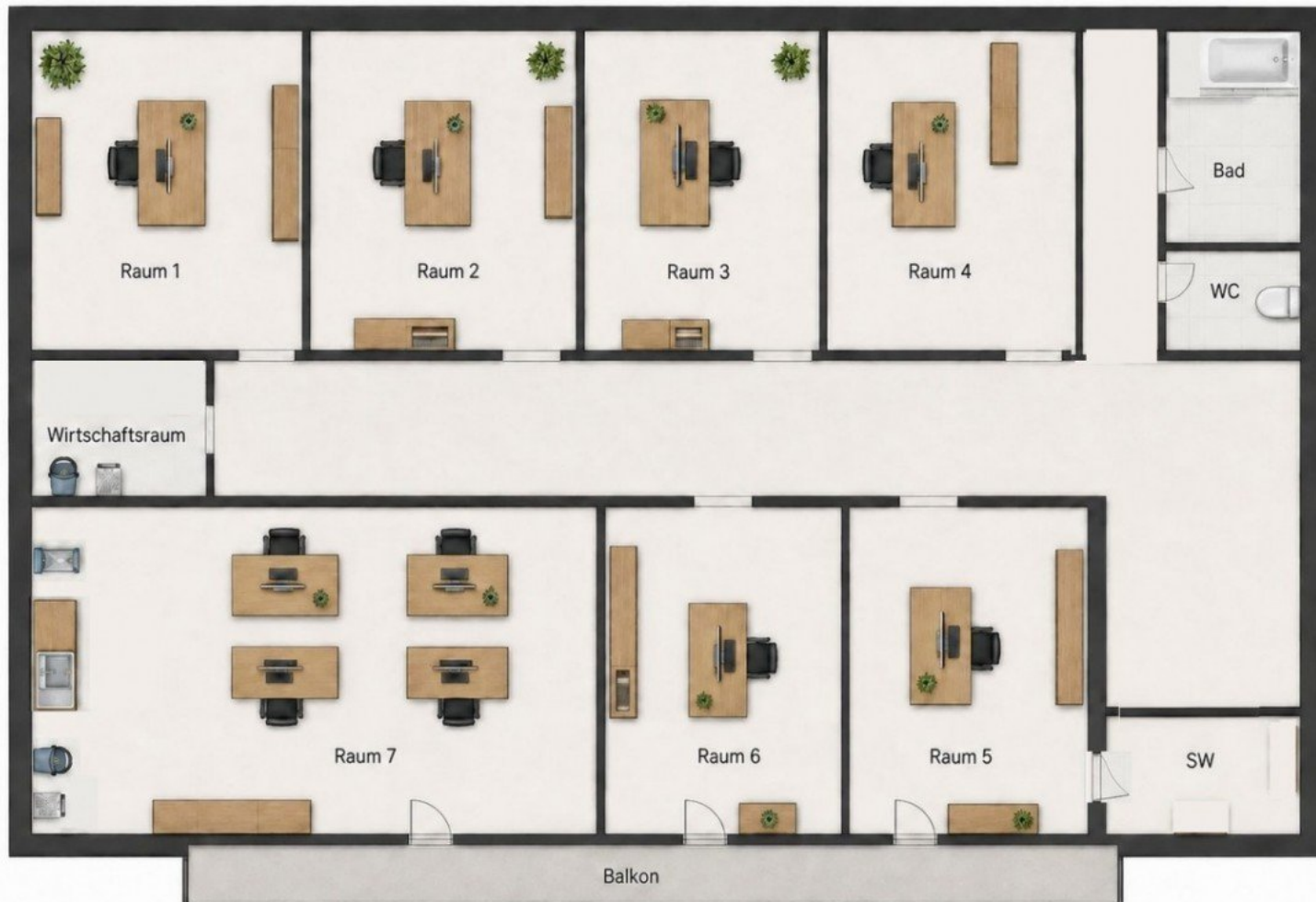
# Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 475 m<sup>2</sup> Fläche

> Wolfenbüttel

> Objektnummer: API202659-77ng4



Grundrisssskizze OG

# Eckdaten

## > Wolfenbüttel

> Objektnummer: API202659-77ng4



**Ansprechpartner:**



## Immobilienmakler (IHK)

**Firmendaten:**

Tel.: 0531 / 61 91 87 48  
Fax: 0531 / 208 14 67  
E-Mail: [info@adnerundpartner.de](mailto:info@adnerundpartner.de)  
Web: [www.adnerundpartner.de](http://www.adnerundpartner.de)

**Ihre Notizen:**