Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

NEUBAU 2022 IN WOLFENBÜTTEL: 475 M² FLEXIBLE GEWERBEFLÄCHE AUS HALLE & REPRÄSENTATIVEM BÜROBEREICH

ECKDATEN

Objektart: Halle / Lager / Produktion

Adresse: 38304 Wolfenbüttel

Baujahr: 2022

Bürofläche (ca.): 241 m²

Gesamtfläche (ca.): 475 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.000 m²

Nebenkosten (ca.): 800,- €

Anzahl Etagen: 2

Anzahl Stellplätze: 12

Kaltmiete € 4.300,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion
> 475 m² Fläche
> Wolfenbüttel
> Objektnummer: API202659-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Halle / Lager / Produktion
Adresse	38304 Wolfenbüttel
Baujahr	2022
Bürofläche (ca.)	241 m²
Gesamtfläche (ca.)	475 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.000 m²
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 m² 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/(m²·a), was nachhaltig niedrige Betriebskosten verspricht.

ERDGESCHOSS: LEISTUNGSSTARKE WARMHALLE FÜR LOGISTIK UND HANDWERK
Das Erdgeschoss bietet auf ca. 247 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion
> 475 m² 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 logistiknahe 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
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:

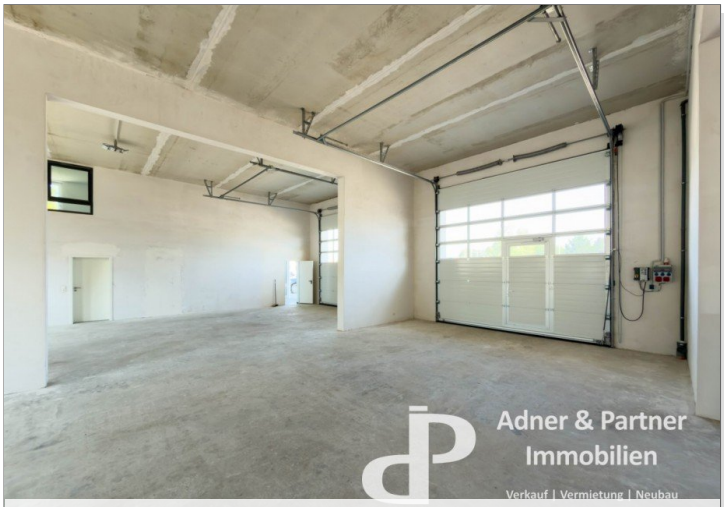
Neubau im Erstbezug

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

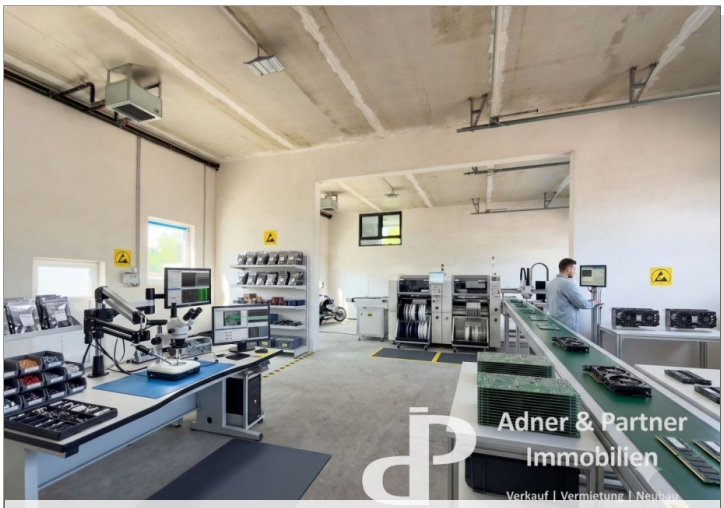
Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion
> 475 m² Fläche
> Wolfenbüttel
> Objektnummer: API202659-77ng4

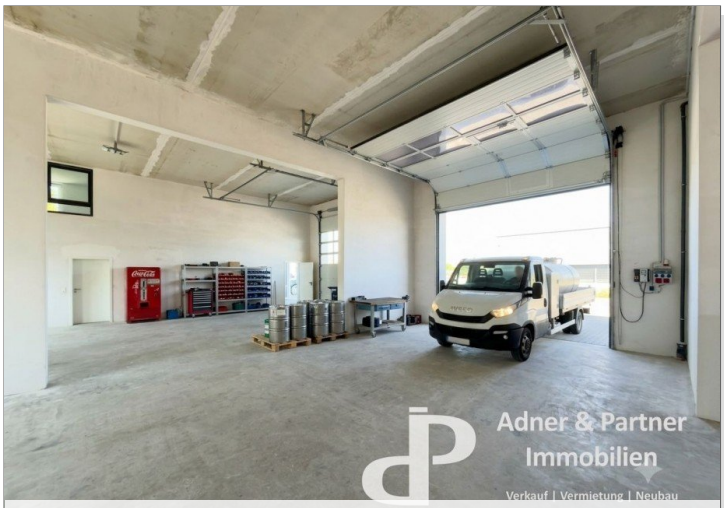
Produktion oder Lager



4,75 m Deckenhhöhe

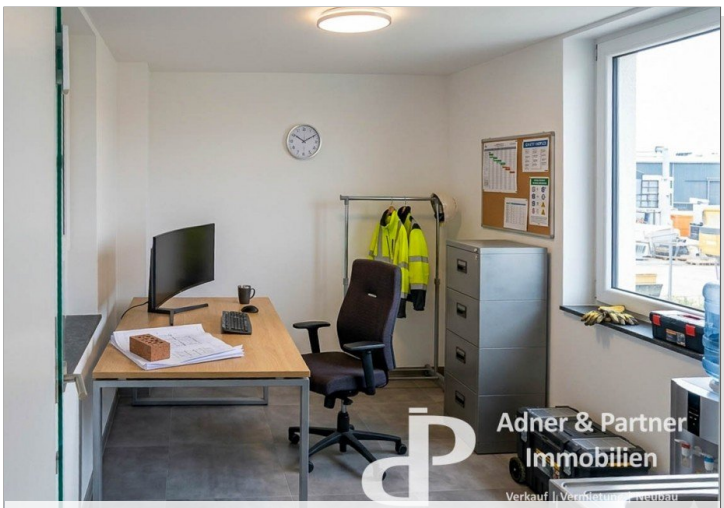


KI-Gestaltungsvorschlag



KI-Gestaltungsvorschlag

Elektrische Tore



Vorarbeiterbüro KI-Gestaltungsvorschlag

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion
> 475 m² Fläche
> Wolfenbüttel
> Objektnummer: API202659-77ng4

Blick vom Vorarbeiterbüro

Büroraum mit Balkonzugang

Duschbad

Büroraum 2 mit Balkonzugang

Büroraum

Konferenzraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion
> 475 m² Fläche
> Wolfenbüttel
> Objektnummer: API202659-77ng4

KI-Gestaltungsvorschlag

Treppenhausgestaltung

Hof Vorderseite

Firmenzentrale aus der Luft

1 von 3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion
> 475 m² Fläche
> Wolfenbüttel
> Objektnummer: API202659-77ng4

Zur Büroetage

Balkon

Büroetage mit Fußbodenheizung

KI-Gestaltungsvorschlag

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion
> 475 m² Fläche
> Wolfenbüttel
> Objektnummer: API202659-77ng4

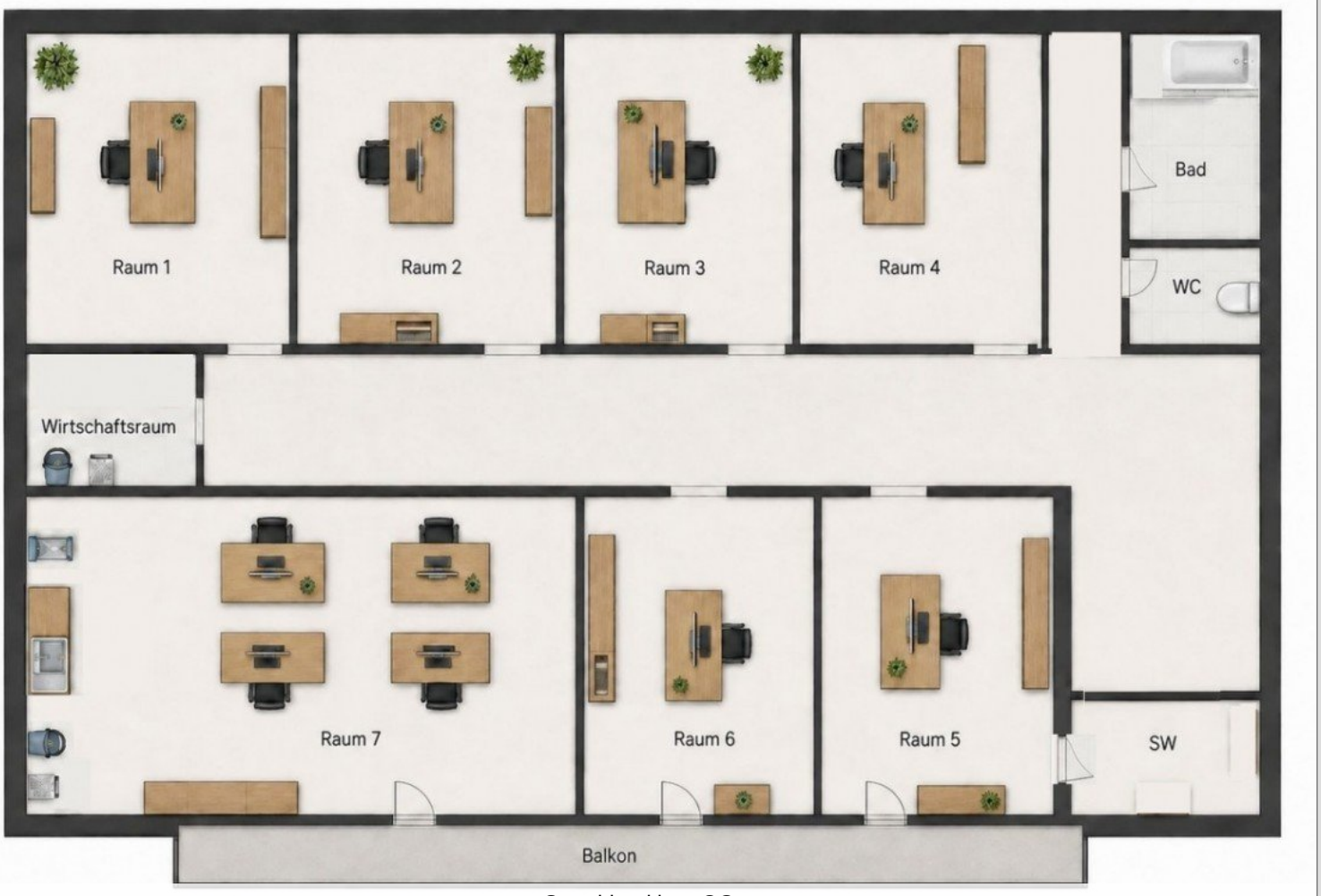
Grundrissskizze EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion
> 475 m² Fläche
> Wolfenbüttel
> Objektnummer: API202659-77ng4



Grundrissskizze OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Halle / Lager / Produktion

> 475 m² Fläche

> Wolfenbüttel

> Objektnummer: API202659-77ng4

Ansprechpartner:

Herrn R. Adner

Telefon: +49 531 61918748
E-Mail: info@adnerundpartner.de

Immobilienmakler (IHK)

Firmendaten:

Adner & Partner Immobilien - Immobilienmakler Braunschweig
Inh. Herr Richard Adner
Georg-Eckert-Straße 5A
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 / 61 91 87 48
Fax: 0531 / 208 14 67
E-Mail: info@adnerundpartner.de
Web: www.adnerundpartner.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026