Adner & Partner Immobilien

Verkauf | Vermietung | Neubau

EXPOSÉ

REPRÄSENTATIVE GESCHÄFTSRÄUME IN BESTER LAGE BRAUNSCHWEIGS-ECKE STEINTORWALL UND MUSEUMSTRAßE

ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 38100 Braunschweig

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 6

Bürofläche (ca.): 170 m²

Nebenkosten (ca.): 400,- €

Warmmiete (ca.): 2.500,- €

Anzahl Etagen: 4

Wesentlicher Energieträger: Gas

VERMIETET

© 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

> Bürofläche
> Braunschweig
> 6 Zimmer
> 170 m² Fläche
> Objektnummer: API202587-77ng4

Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	38100 Braunschweig
Baujahr	1900
Zimmerzahl	6
Bürofläche (ca.)	170 m²
Kaltmiete	auf Anfrage
Nebenkosten (ca.)	400,- €
Warmmiete (ca.)	2.500,- €
Kaution	6.300,- €
Anzahl Etagen	4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1900
Denkmalgeschützt	ja
Räume veränderbar	ja
WC	2
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
barrierefrei	nein
Keller (ca.)	20 m²
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	01.11.2025
Provision für Mieter	2,38 Kaltmieten (inkl. MwSt.)

Objektbeschreibung:

Die angebotene helle und großzügige Bürofläche befindet sich in einer unter Denkmalschutzschutz stehenden Villa in Braunschweig und bietet eine erstklassige Möglichkeit für eine repräsentative Geschäftsadresse in bester Lage. Das sanierte Haus macht schon von außen einen charmanten ersten Eindruck und demonstriert dabei klassische Schönheit.
Die 6, im Hochparterre gelegen Büroräume bestechen durch eine großzügige Raumaufteilung, edle Parkettböden und Stuckverzierungen an den ca. 3,65 m hohen Decken. Insgesamt stehen Ihnen ca. 170 m² zur Verfügung, die teilweise mit Verbindungstüren versehen sind und eine vielfältige Nutzung bieten.
Die Büroräume weisen Größen zwischen 19 und 32 m² auf. Besonders schön ist das großzügige Erkerzimmer mit seinem Fischgrätenparkett und Stuckverzierungen. Auf rund 40 m² besteht die Möglichkeit, einen beeindruckenden Besprechungsraum zu gestalten oder ein modernes OpenSpace-Konzept mit 5 Plätzen zu installieren.
Zudem stehen 2 getrennte WCs zur Verfügung, welche Anfang der 2000er-Jahre modernisiert wurden. Darüber hinaus ist eine kleine Teeküche vorhanden.
Im Keller steht Ihnen ein ca. 20 m² großer Raum zur Verfügung.

Eine Internetrecherche ergab DSL-Geschwindigkeiten bis zu 250 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload.

Kostenpflichtige Parkplätze stehen vor dem Gebäude zur Verfügung.

Sollte die angebotene Gewerbeeinheit Ihr Interesse geweckt haben, so nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf.
Wir freuen uns darauf, Ihre geschäftliche Zukunft begleiten zu dürfen.

Ausstattung:

Teeküche
Herren-WC
Damen-WC
Keller
Parkettboden
Stuckdecken

Lagebeschreibung:

Die Büroräume befinden sich in der Museumstraße, die einen der repräsentativen Stadteingänge Braunschweigs darstellt. Sie ist Teil der Wallringpromenaden und somit eine der besten Adressen der Stadt. Ca. 400 Meter weiter befinden sich die Schloss-Arkaden und das Rizzi-Haus. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist das Herzog Anton Ulrich-Museum zu finden. Die Räumlichkeiten sind somit sehr zentral gelegen. Der Bahnhof und die "Museumstr." verfügen über eine optimale Verkehrsverbindung. Die nächstgelegenen Tramstationen sind " Museumstraße, Georg-Eckert-Straße, Bohlweg und Braunschweig Schloss" (Linien 1, 2, 3, 4 und 5 sowie die Buslinien 412 und 413). Kostenpflichtige Parkmöglichkeiten finden Sie im Parkhaus "Schloss-Arkaden" oder "Galeria Kaufhof". Durch die urbane Lage bietet ein breit gefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kitas, Schulen und Ärzten. Die unmittelbar gelegenen Parks und Grünflächen laden zum Spazierengehen und Verweilen ein. Die sehr gute Anbindung zu den Autobahnen A39 und A2 sowie in die Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv. Mit dem PKW erreichen Sie die Autobahnen in ca. 5 Minuten. Die Innenstadt ist zu Fuß in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Sonstiges:

Das Angebot beruht auf Angaben Dritter. Hierfür übernehmen wir, trotz gewissenhafter Prüfung, keine Gewähr. Irrtümer, Auslassungen, sowie Zwischenverkauf sind vorbehalten.

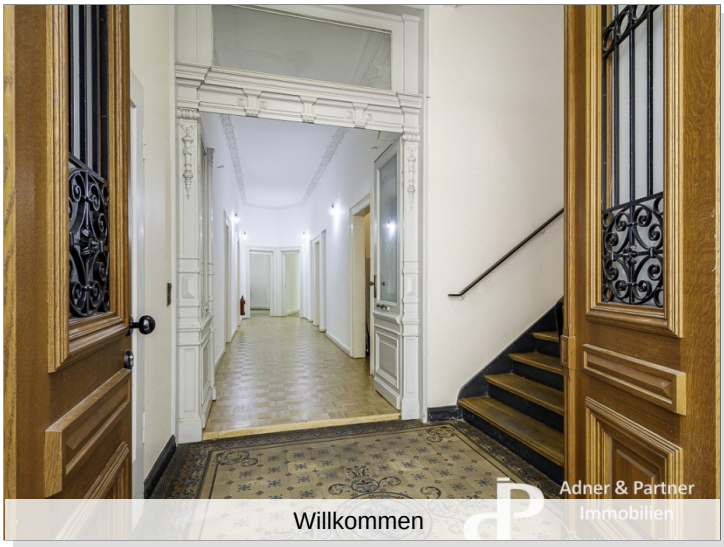
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

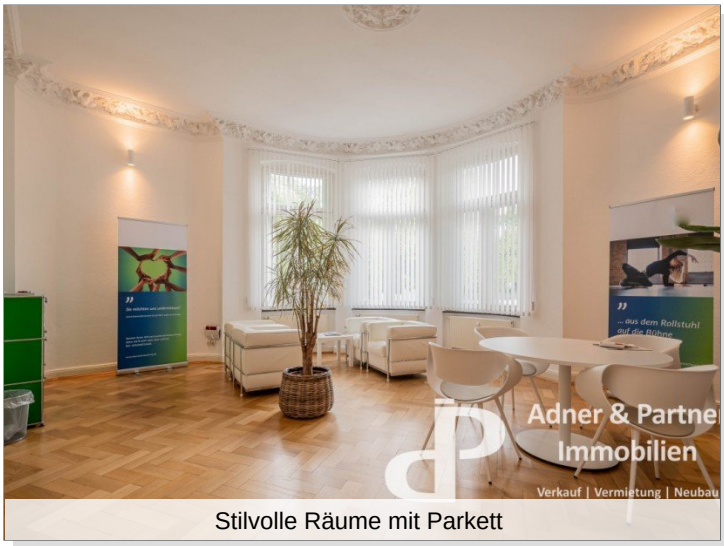
> Bürofläche
> Braunschweig
> 6 Zimmer
> 170 m² Fläche
> Objektnummer: API202587-77ng4

Sollten Sie selbst Eigentümer einer Immobilie sein und diese verkaufen oder vermieten wollen, dann sind wir Ihnen gerne dabei behilflich.
100 % unserer Auftraggeber empfehlen uns weiter!
Profitieren auch Sie, als Eigentümer, von einem umfassenden und individuellen Makler-Service von Beginn an.
www.adnerundpartner.de
Ihr Immobilienmakler im Großraum Braunschweig gehört wiederholt zu den besten Immobilienmaklern Deutschlands.

Objektbilder:



Willkommen



Stilvolle Räume mit Parkett

Stilvoller Büroraum zum nächsten Büroraum

Stilvoller Büroraum mit Stuckdecke

Raum 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

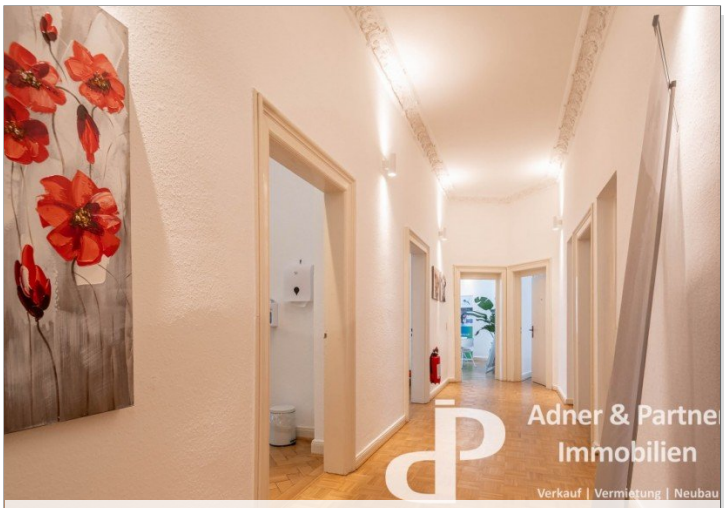
Eckdaten

> Bürofläche
> Braunschweig
> 6 Zimmer
> 170 m² Fläche
> Objektnummer: API202587-77ng4

Raum 3

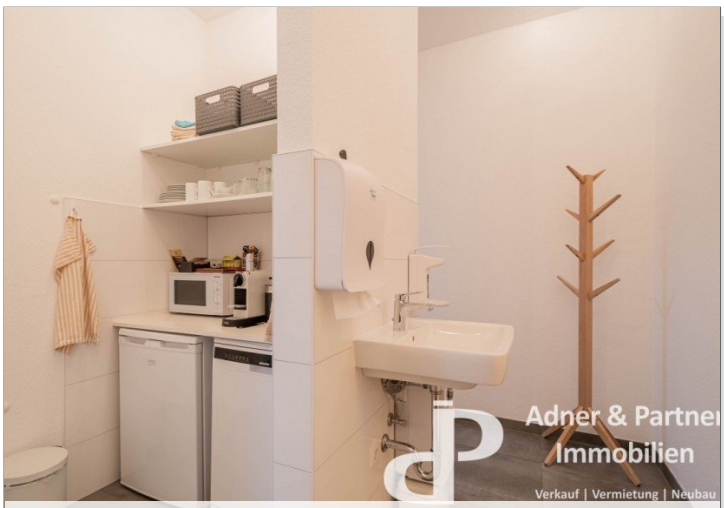
Raum 5

32 m² zum Steintorwall



Flur

Ansicht 2 zum Wall



Kleine Teeküche

© 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

> Bürofläche
> Braunschweig
> 6 Zimmer

> 170 m² Fläche
> Objektnummer: API202587-77ng4

Blick zum WC

WC 2

WC 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bürofläche
> Braunschweig
> 6 Zimmer
> 170 m² Fläche
> Objektnummer: API202587-77ng4

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

> Bürofläche
> Braunschweig
> 6 Zimmer
> 170 m² Fläche
> Objektnummer: API202587-77ng4

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