

# LÜNEBURG IST LEBENDIG UND WÄCHST AUS GUTEM GRUND



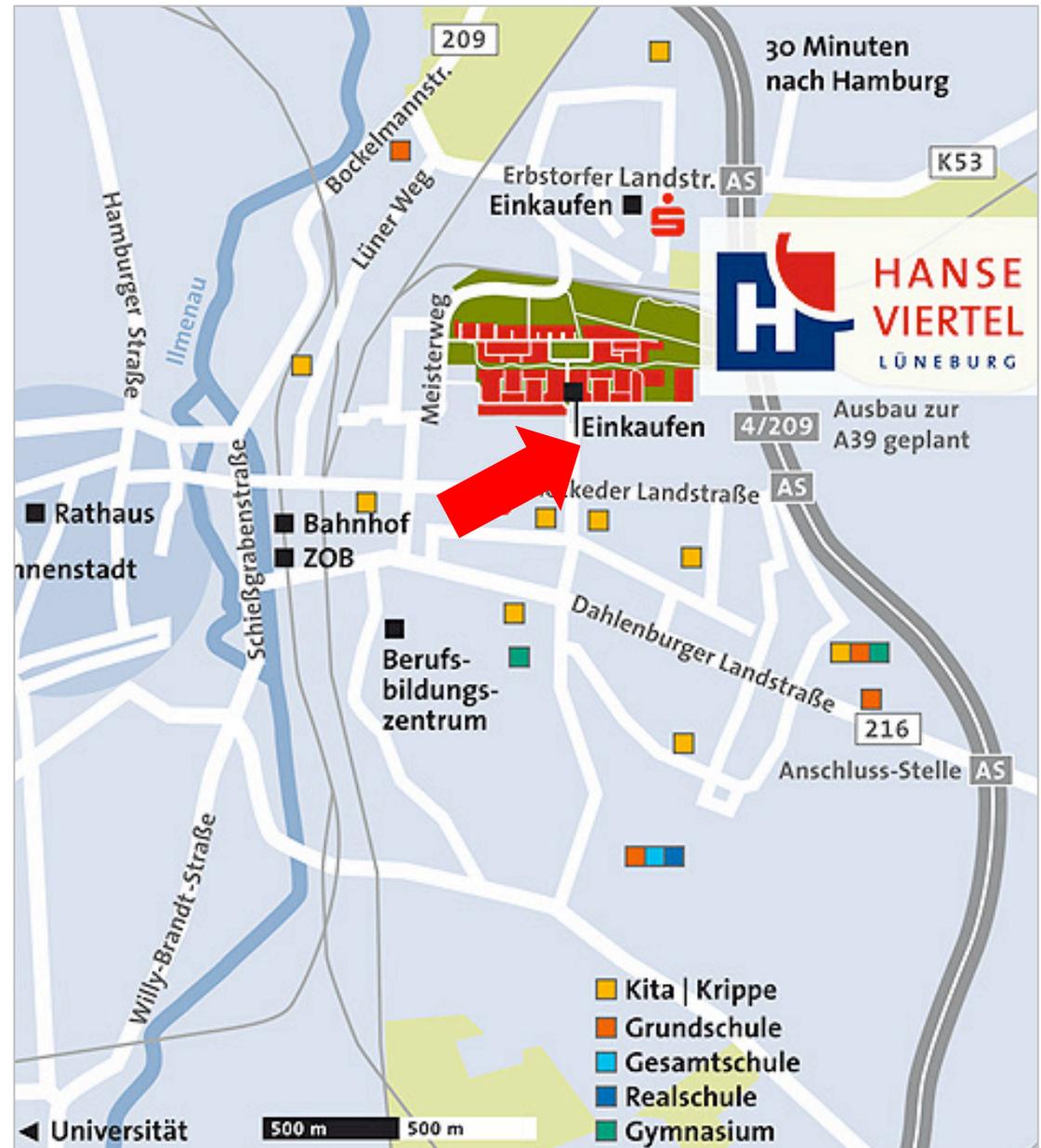
Attraktive Büroflächen am Hanseviertel Lüneburg  
für Start-Up's und für ausgewachsene Unternehmen  
provisionsfrei direkt vom Eigentümer

# Ein moderner Standort mit historischem Erbe und bester Infrastruktur

Das Hanseviertel ist ein Neubau-Quartier auf dem Gelände der historischen Schlieffen-Kaserne, dessen Planung sich an gewachsenen urbanen Strukturen orientiert. Wohnungen, Arbeitsstätten und Nahversorgungseinrichtungen sind hier auf kurzen Wegen fußläufig erreichbar, ebenso Banken und Gastronomiebetriebe. Im 500-Meter-Umfeld befinden sich zudem mehrere Tageseinrichtungen für Kinder.

Zwei Gehminuten vom Hanseviertel entfernt befindet sich das Speicherquartier. In dem Neubau-Zentrum eröffnete bereits 2010 das „Speicherhaus“, ein Café und Bistro, in dem neben Kaffeespezialitäten auch ein wechselnder Mittagstisch serviert wird. In der stiftungsfinanzierten „Kulturbäckerei“ finden ab Frühjahr 2014 freie Künstler wie Maler und Amateurtheatergruppen eine Anlaufstelle. Zudem bietet die hauseigene Gastronomie des Medienparks am Hanseviertel, die „Feinschmeckerei“, einen günstigen Mittagstisch an.

Nahversorgung „Hanseviertel“	100-300 m
Gastronomie Feinschmeckerei	0 m
Grünanlagen, Hanseviertel Stadtplatz	300-500 m
Speicherquartier	400 m
Bahnhof	1.000 m
Lüneburger Rathaus/ Rathausmarkt:	1.200 m



Repräsentativ für Kunden und angenehm für Mitarbeiter –  
ein qualitätsvolles Umfeld mit guter Infrastruktur

# Mitten im Leben



Einkaufen, KiTa, Fitness, Kultur und modernes Wohnen in der Nachbarschaft



# Das Gebäude und seine Ausstattung

Das solide und gleichzeitig repräsentative Gebäude Horst-Nickel-Straße 2 verfügt über zwei Treppenhauserkerne und einen modernen Aufzug. Als Mannschaftsunterkunft in der ehemaligen „Schlieffen-Kaserne“ wurde es vor einigen Jahren in ein modernes Bürogebäude umgebaut. Im Erdgeschoss bietet die Feinschmeckerei einen Mittagstisch und Catering an. Das 1. und 2. OG beherbergt das Lehrerseminar des Landes Niedersachsen und eine Landesbehörde. Das großzügige Dachgeschoss ist für **kleine und mittlere Unternehmen** mit 1 bis 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter reserviert. Zusammen mit dem Nachbargebäude bildete es den „Medienpark am Hanseviertel“.

Selbst die kleinste Mieteinheit mit ca. 20 qm verfügt über eine eigene Hausklingel und einen eigenen Briefkasten. Sämtliche Räume verfügen über eine Klimatisierung, um auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima erzeugen zu können.

Aufgrund der soliden Baustruktur sind die Miet-Nebenkosten dennoch relativ niedrig. Der Heizenergiekennwert liegt mit ca. 86 kWh/(qm\*a) unterhalb des Vergleichskennwertes. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt zudem individuell nach Verbrauch.

Eine großzügige, gut ausgestattete Küche mit Aufenthaltsqualität steht allen Mietern des Dachgeschosses gemeinschaftlich zur Verfügung. Zudem liegt eine Hochgeschwindigkeits-Glasfaserleitung im Gebäude. Bei Bedarf stehen Kellerräume im Untergeschoss und PKW-Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Platz zur Verfügung.

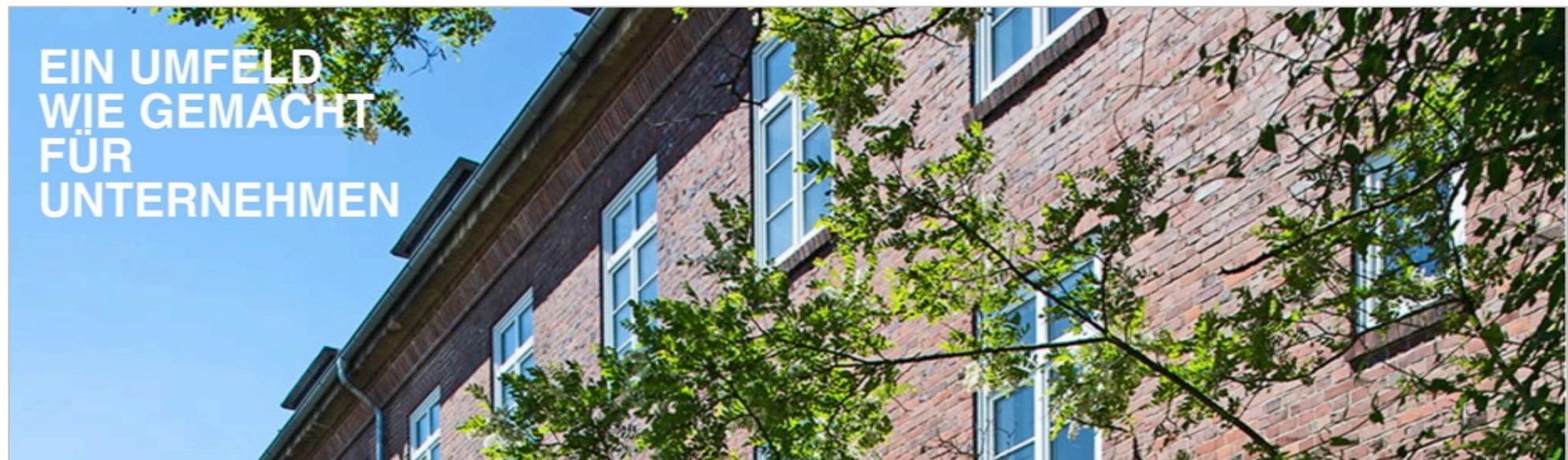
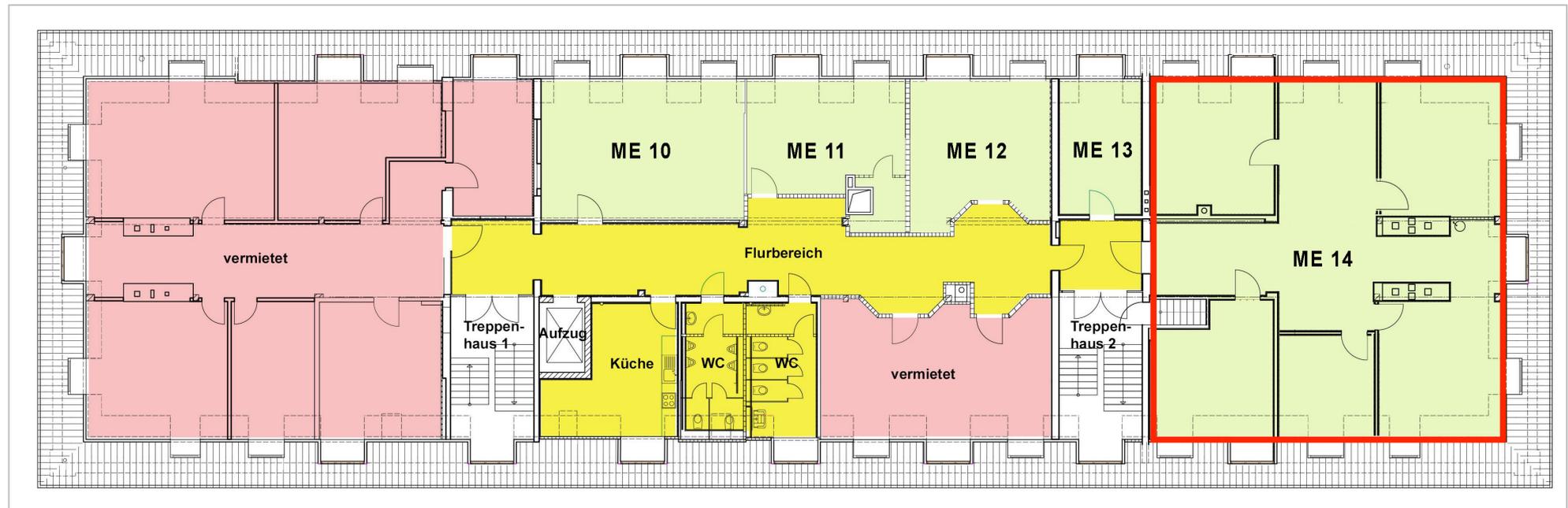


Eingang Straße



Gemeinschaftsküche

# Der Grundriss



# Flächen und Ausstattung

## Mietbereich 10 für bis zu 4 Arbeitsplätze (klimatisiert)

Büroraum (bei Bedarf teilbar)	ca. 43,67 qm
zzgl. anteilige Gemeinschaftsflächen (Küche, WC, Flur)	ca. 9,89 qm
Mietfläche gesamt:	ca. 53,56 qm
<b>Miete monatlich (zzgl. BK und MwSt.):</b>	<b>630,00 €</b>

## Mietbereich 11 für 2 Arbeitsplätze mit kleinem Abstellraum (klimatisiert)

Büroraum inkl. 3,5 qm großer Abstellraum	ca. 25,87 qm
zzgl. anteilige Gemeinschaftsflächen (Küche, WC, Flur)	ca. 5,86 qm
Mietfläche gesamt:	ca. 31,73 qm
<b>Miete monatlich (zzgl. BK und MwSt.):</b>	<b>490,00 €</b>

## Mietbereich 12 für 2 Arbeitsplätze (klimatisiert)

Büroraum inkl. 3,5 qm großer Abstellraum	ca. 29,13 qm
zzgl. anteilige Gemeinschaftsflächen (Küche, WC, Flur)	ca. 6,60 qm
Mietfläche gesamt:	ca. 35,73 qm
<b>Miete monatlich (zzgl. BK und MwSt.):</b>	<b>490,00 €</b>

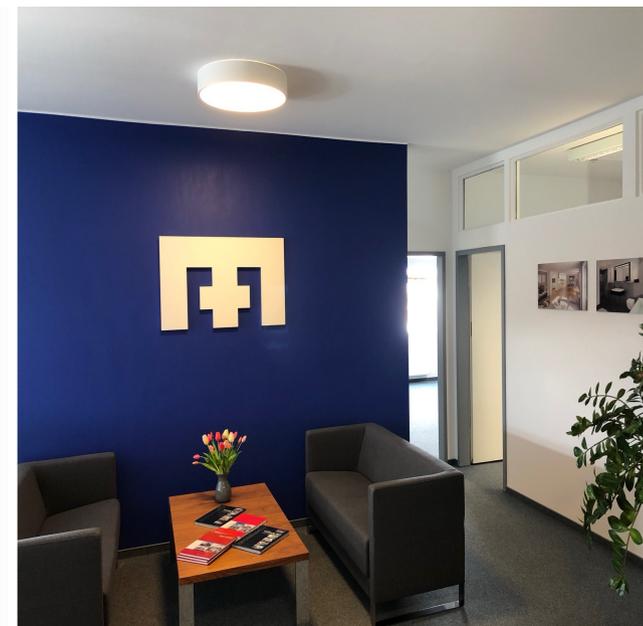
## Mietbereich 13 für einen Arbeitsplatz

Büroraum	ca. 16,82 qm
zzgl. anteilige Gemeinschaftsflächen (Küche, WC, Flur)	ca. 3,18 qm
Mietfläche gesamt:	ca. 20,63 qm
<b>Miete monatlich (zzgl. BK und MwSt.):</b>	<b>330,00 €</b>

## Mietbereich 14 für bis zu 12 Arbeitsplätze (klimatisiert)

Exklusivbereich	ca. 180,55 qm
zzgl. anteilige Gemeinschaftsflächen (Küche, WC, Flur)	ca. 40,89 qm
Mietfläche gesamt:	ca. 221,44 qm
<b>Miete monatlich (zzgl. BK und MwSt.):</b>	<b>2.800,00 €</b>

- Bildschirmgerechte Arbeitsplatzbeleuchtung
- Bodenbelag Nadelfilz und Designbelag
- Möblierte Küche mit Geschirrspüler und Kühlschrank
- Personenaufzug
- Glasfaseranbindung
- Klimatisierung
- PKW-Stellplätze
- Fahrradkeller und Archivflächen
- Klingel und Briefkasten für jede Mieteinheit



## ■ Anmietungskonditionen

Die Vermietung erfolgt für den Mieter provisionsfrei.

Die Vorauszahlung auf die kalten Nebenkosten inkl. Reinigung WC, Flur und Teeküche beträgt 2,00 €/qm zzgl. 1,00 €/qm Heizkostenvorauszahlung. Die Heizkosten werden nach Verbrauch abrechnet, die übrigen Nebenkosten anteilig nach Fläche.

PKW-Stellplätze können für 40,00 € monatlich angemietet werden.

## ■ Haftungsausschluss

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben basieren auf Informationen Dritter. Bitte beachten Sie, dass IMENTAS Immobilienpartner GmbH für Vollständigkeit, Abweichungen oder fehlerhafte Angaben keine Gewähr übernimmt. Dieses Exposé stellt zudem kein vertragliches Angebot dar. Zwischenvermietungen oder Zwischenverkäufe bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## ■ Kontakt

Dipl.-Ing. Heinrich Wilke (MRICS)

Geschäftsführender Gesellschafter  
IMENTAS Immobilienpartner GmbH  
Veritaskai 4  
21079 Hamburg-Harburg

Telefon: +49 (40) 30 39 39 88

Mobil: +49 (151) 50 39 39 88

wilke@imentas.de

www.imentas.de