

# Ihre individuell gestaltete Praxis oder Ihr Büro im "Nachhaltigkeitsquartier Aue Süd"



31303 Burgdorf

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 560,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: Preis auf Anfrage

Scout-ID: 77535044

**ACRIBO**  Service  
Voller Energie für Immobilien.

#### Ihr Ansprechpartner:

ACRIBO Service GmbH

Herr Jan Albrant

E-Mail: [j.albrant@acribo.com](mailto:j.albrant@acribo.com)

Tel: +49 511 59097475

Fax: +49 511 59097477

Web: <http://www.acribo.com>

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Fläche teilbar ab:                  | 120,00 m <sup>2</sup>    |
| Verfügbar ab:                       | 09/2024                  |
| Mietdauer:                          | langfristig, monatsweise |
| Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln: | 1 Min.                   |
| Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof: | 5 Min.                   |
| Fahrzeit zur nächsten BAB:          | 8 Min.                   |
| Fahrzeit zum nächsten Flughafen:    | 25 Min.                  |
| Objektart:                          | Praxis                   |
| Baujahr:                            | 2024                     |
| Objektzustand:                      | Erstbezug                |
| Etage(n):                           | 4                        |
| Anzahl der Parkflächen:             | 320                      |
| Preis pro Parkfläche:               | 55,00 EUR                |
| Heizungsart:                        | Wärmepumpe               |
| Wesentliche Energieträger:          | Erdwärme                 |
| Baujahr laut Energieausweis:        | 2024                     |
| Qualität der Ausstattung:           | Gehoben                  |
| Bodenbelag:                         | nach Mieterwunsch        |
| Klimaanlage:                        | Nach Vereinbarung        |
| DV-Verkabelung vorhanden:           | Ja                       |
| Personenaufzug:                     | Ja                       |
| Barrierefrei:                       | Ja                       |
| Keller:                             | Ja                       |

# Ihre individuell gestaltete Praxis oder Ihr Büro im "Nachhaltigkeitsquartier Aue Süd"



31303 Burgdorf

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Miet-/Kaufobjekt:   | Miete                 |
| Büro-/Praxisfläche: | 560,00 m <sup>2</sup> |
| Miete pro Monat:    | Preis auf Anfrage     |

## Objektbeschreibung:

Das vierstöckige Ärzte-, Therapeuten- und Bürohaus im Hof-Quartier von "Aue Süd" bietet ideale Flächen, für Ihre neue Praxis oder Ihr perfektes Büro. Den Grundriss entwickeln wir auf Grundlage Ihrer Bedürfnisse und ermöglichen Ihnen somit einen effizienten und komfortablen Arbeitsalltag. Auch Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden es lieben.

Die Flächen stehen Ihnen in den drei Obergeschossen des Gebäudes zur Verfügung.  
Im Erdgeschoss befindet sich unter anderem eine Apotheke.

Beim Bau des gesamten Quartiers in dem Ihre neue Fläche liegt, achten wir akribisch auf Qualität, Effizienz, Komfort und Nachhaltigkeit. So wird das Quartier beispielsweise von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert. Gemeinsam sparen wir CO<sub>2</sub> und Sie sparen Kosten.

Denn aufgrund eines großen Erdsondenfeldes, das sämtliche Gebäude im Hof- und See-Quartier versorgt, steht Ihnen Wärme verlässlich und preiswert zur Verfügung. Unsere großen Photovoltaikanlagen (mehr als 800kWp) liefern auf Wunsch nachhaltigen und preiswerten Strom. Das ganze Quartier "Aue Süd" erreicht bereits ohne Speichertechnik einen Autarkie-Faktor (hinsichtlich Wärme und Strom) von gut 60%, was einen Spitzenwert darstellt.

Ihre Vorteile im Überblick;

- modernste Wunschflächen nach Ihren Bedürfnissen;
- ein Quartier, das nachhaltig geplant ist und für Burgdorf (und die Region Hannover) eine extrem hohe Kunden-Frequenz bei gleichzeitiger Aufenthaltsqualität bietet;
- höchste energetische Standards (KfW 40) bei eigener, preiswerter Energieerzeugung;
- hohe Sorgfalt bei der Materialauswahl und Gestaltung des Quartiers bringt Ihnen gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse;
- ein vielfältiges und damit dauerhaft wirtschaftlich attraktives Umfeld.

Werden Sie aktiver Teil eines neuen Stadtteil-Quartiers!

## Ausstattung:

Bei der Gestaltung der Innenräume geben wir Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen zu realisieren.

Sprechen Sie uns an!

Das Gebäude verfügt grundsätzlich über:

- eine Fußbodenheizung,
- eine Temperierung (Kühlung) über die Betonkernaktivierung und Fußbodenheizung, nachhaltig gespeist aus unseren Erdsonden;
- Klimatisierung bei Bedarf;
- eine präzise steuerbare Lüftungsanlage, dennoch natürlich öffentbare Fenster;
- außenliegenden Sonnenschutz,
- eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung von Gebäude und Außenanlagen,

- u.v.m.

## Lage:

Inmitten des neu errichteten und sich auf insgesamt 3,5 Hektar erstreckenden Wohn- und Lebensquartiers Aue Süd in der Burgdorfer Südstadt, das aus Handels-, Wohn- und Dienstleistungsflächen besteht, errichten wir ein Büro- und Ärztehaus.

Dieses befindet sich in fußläufiger Nähe zu zwei Bushaltestellen, wo je eine Buslinie verkehrt. Der Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Hannover und Celle ist ca. 2 km entfernt.

Insgesamt leben in der Burgdorfer Kernstadt circa 23.000 Menschen, von denen allein fast die Hälfte in der Südstadt wohnt. Dort entstanden in der jüngeren Vergangenheit zwei Neubaugebiete in mehreren Abschnitten. Hier wird Burgdorf auf in Zukunft wachsen.

Außerdem haben allein wir direkt gegenüber des Gebäude insgesamt 32 Wohnungen errichtet.

Die Stadt Burgdorf wächst im Vergleich zu anderen Städten der Region Hannover überdurchschnittlich schnell. Zudem ist die Kaufkraft 7,5% über dem Bundesdurchschnitt und ca. 5% über dem der gesamten Region Hannover.

Gleichzeitig konzentriert sich die Verteilung der Ärzteschaft tendenziell auf den Nordwesten Burgdorfs.

Ihre Praxis befindet sich daher in einer potentialreichen und belebten Umgebung und kann neben den vielen in fußläufiger Umgebung wohnenden Menschen auch bei den Besuchern des Nahversorgungszentrums (Supermärkte, Schuhgeschäft, Einrichtungsladen, Apotheke, Blumenladen), dessen Einzugsgebiet über die Burgdorfer Kernstadt hinaus die Stadtteile um Burgdorf sowie beispielsweise Lehrte und Uetze umfasst, Aufmerksamkeit erzeugen. Über die Abfahrt "Ostlandring" von der B188 sind Sie hervorragend mit dem Auto zu erreichen.

Neben dem Büro- und Ärztehaus folgen im weiteren Bauverlauf ein Gebäude, das als Service-Wohngebäude (ab Pflegestufe I) genutzt wird sowie ein Kindergarten für 105 Kinder.

## Sonstiges:

Der Bezug einer Praxis ist ab der Fertigstellung des Gebäudes voraussichtlich Mitte 2024 möglich.

ACRIBO ist ein Familienunternehmen. Wir werden das "Wohn- und Lebensquartier Aue Süd" in unserem Immobilienbestand behalten und durch unsere Hausmeister und unsere Hausverwalter der ACRIBIO Service GmbH betreuen. Wir bleiben also stets Ihr erster Ansprechpartner und klären Ihre Fragen auf ganz kurzem Dienstweg.

Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf.

# Ihre individuell gestaltete Praxis oder Ihr Büro im "Nachhaltigkeitsquartier Aue Süd"



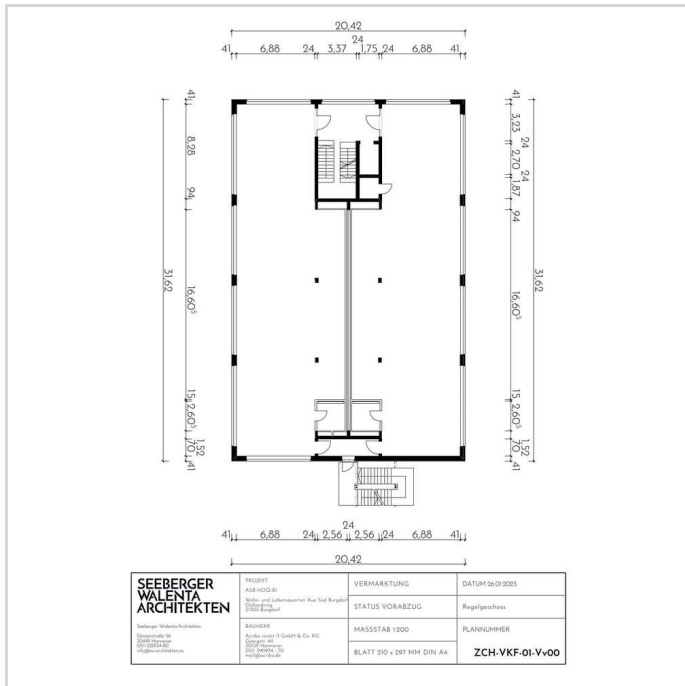
31303 Burgdorf

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
 Büro-/Praxisfläche:    560,00 m<sup>2</sup>  
 Miete pro Monat:       Preis auf Anfrage

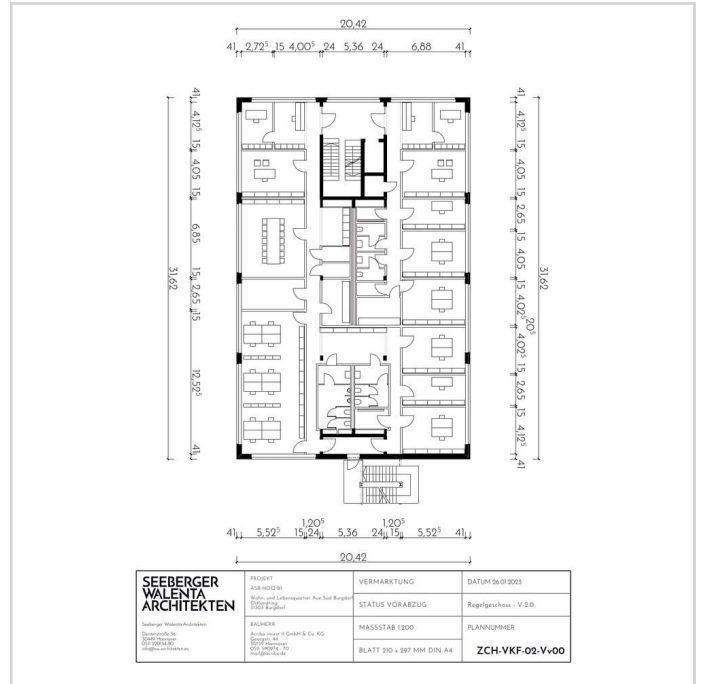
Wir freuen uns auf Sie!



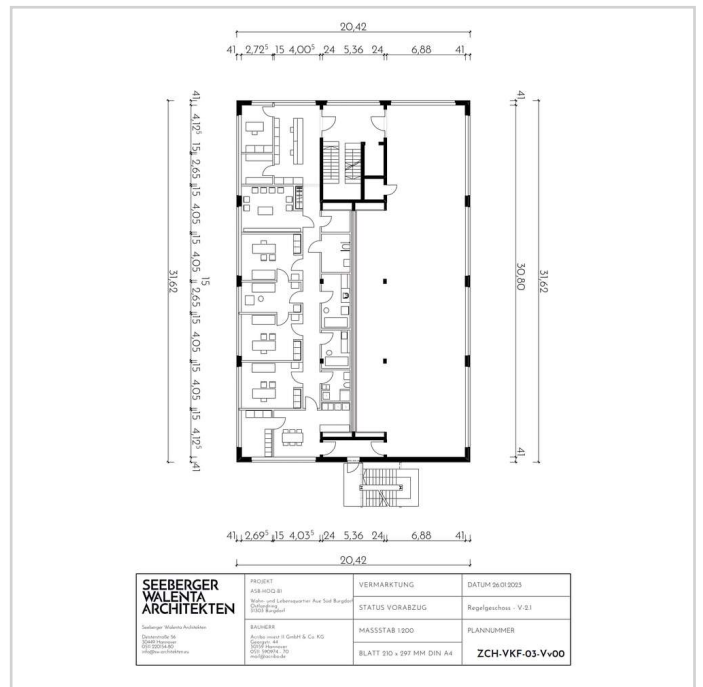
Gebäudeansicht aus Süd/Ost



Regelgeschoss komplett



Regelgeschoss Bsp. Büro



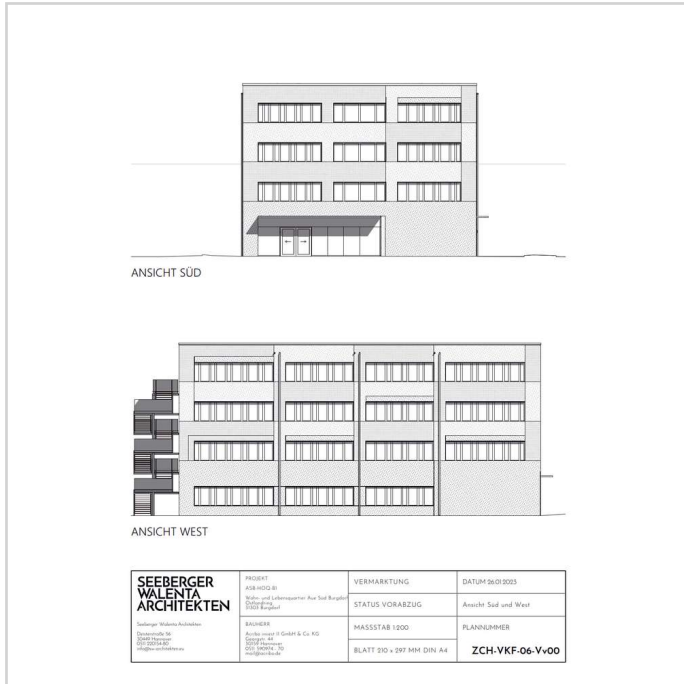
Regelgeschoss Bsp. Praxis

# Ihre individuell gestaltete Praxis oder Ihr Büro im "Nachhaltigkeitsquartier Aue Süd"

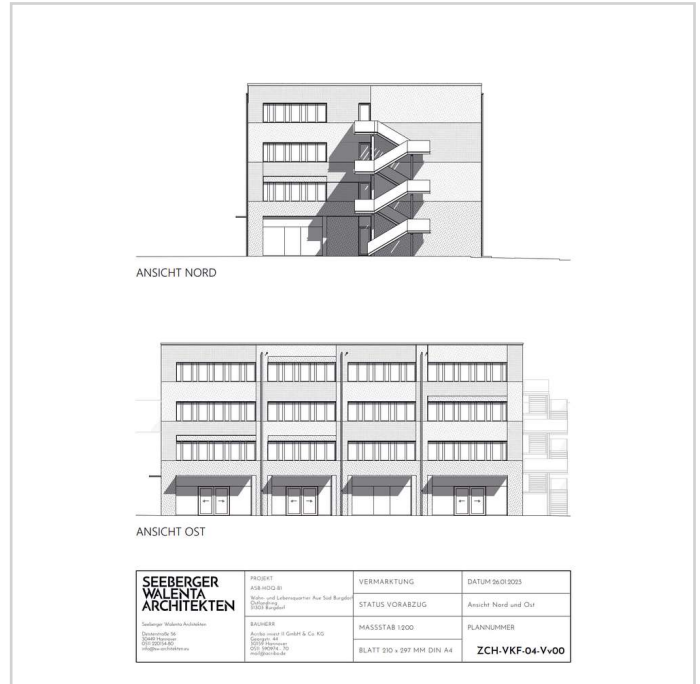


31303 Burgdorf

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
 Büro-/Praxisfläche:    560,00 m<sup>2</sup>  
 Miete pro Monat:       Preis auf Anfrage



Ansicht Süd & West



Ansicht Nord & West

# Ihre individuell gestaltete Praxis oder Ihr Büro im "Nachhaltigkeitsquartier Aue Süd"



31303 Burgdorf

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Miet-/Kaufobjekt:   | Miete                 |
| Büro-/Praxisfläche: | 560,00 m <sup>2</sup> |
| Miete pro Monat:    | Preis auf Anfrage     |

