

# Exposé

## **EKZ Tempelhofweg / Lankwitzweg** **30179 Hannover**



## **1. Obergeschoss**

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>01 Allgemeine Informationen / Beschreibung</b>	<b>03</b>
<b>02 Lage</b>	<b>05</b>
02.01 Satelitenbild	05
02.02 Umfeld	06
02.03 Lageplan (neues Einkaufszentrum)	07
<b>03 Objekt Beschreibung</b>	<b>08</b>
<b>04 Fakten zum Objekt</b>	<b>13</b>
<b>10 Zeichnungen</b>	<b>16 -18</b>
Erdgeschoss / Obergeschoss / Außenanlage	

**Vermieter:**

Kai-Uwe Großmann

Eckenerstrasse 11

30179 Hannover

Tel.: 0511/ 679967-15

e-mail: [info@grossmann-immobilien.com](mailto:info@grossmann-immobilien.com)

**01 Allgemeine Beschreibung:**

**Am 15.05.2014 wurde das neue Einkaufszentrum eröffnet.**

Hierfür wurde das im Jahre 1970 erbaute Einkaufszentrum im Mai 2013 abgerissen und neu erbaut.

Der jetzige Gebäudekomplex liegt am Stadtrand von Hannover (Bothfeld) mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie vielen Mehrfamilienhäusern. Im direkten Einzugsgebiet sind bis zu 40.000 Bewohner ansässig.

Das EKZ liegt direkt an einer Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen, der Kugelfangtrift als Verbindungsstraße zwischen Vahrenwald und Bothfeld, sowie der Holzwiesen als wichtige Verbindung zwischen Bothfeld und dem Zentrum von Hannover. Täglich fahren an dem Einkaufszentrum ca. 15.000 – 17.500 Fahrzeuge entsprechen ein Zählung der Landeshauptstadt Hannover vorbei.

Direkt am Tempelhofweg ist eine Stadtbahn- Haltestelle, sowie ein Bus-Endhaltepunkt.

Auf der anderen Straßenseite des Kugelfangtrifts befinden sich ein bisher langjährig betriebener REWE- Markt mit einer ungefähren Verkaufsfläche von 550-650 qm, sowie ein REWE- Getränkemarkt mit einer ungefähren Verkaufsfläche von 200- 300 qm.

Im weiteren Umfeld ist eine Stadtparkassen- Filiale, eine Apotheke, sowie eine Bäckerfiliale der Fa. Schäfer vorhanden. Ärztliche Versorgung ist nur im weiteren Umfeld vorhanden.

Durch den Umbau wurde das neue Einkaufszentrum zur Hauptstraße (Kugelfangtrift) geöffnet. Hierzu wurde eine direkte Zufahrt zum Kugelfangtrift erstellt.

**Alle Gewerbetreibende in dem jetzigen Einkaufszentrum ziehen eine sehr positive und eine weit über den Erwartung liegenden Bilanz.**

**Mieter des EKZ:**

Penny Markt

Brot Henke / Bistro Vital

Maiks Kiosk

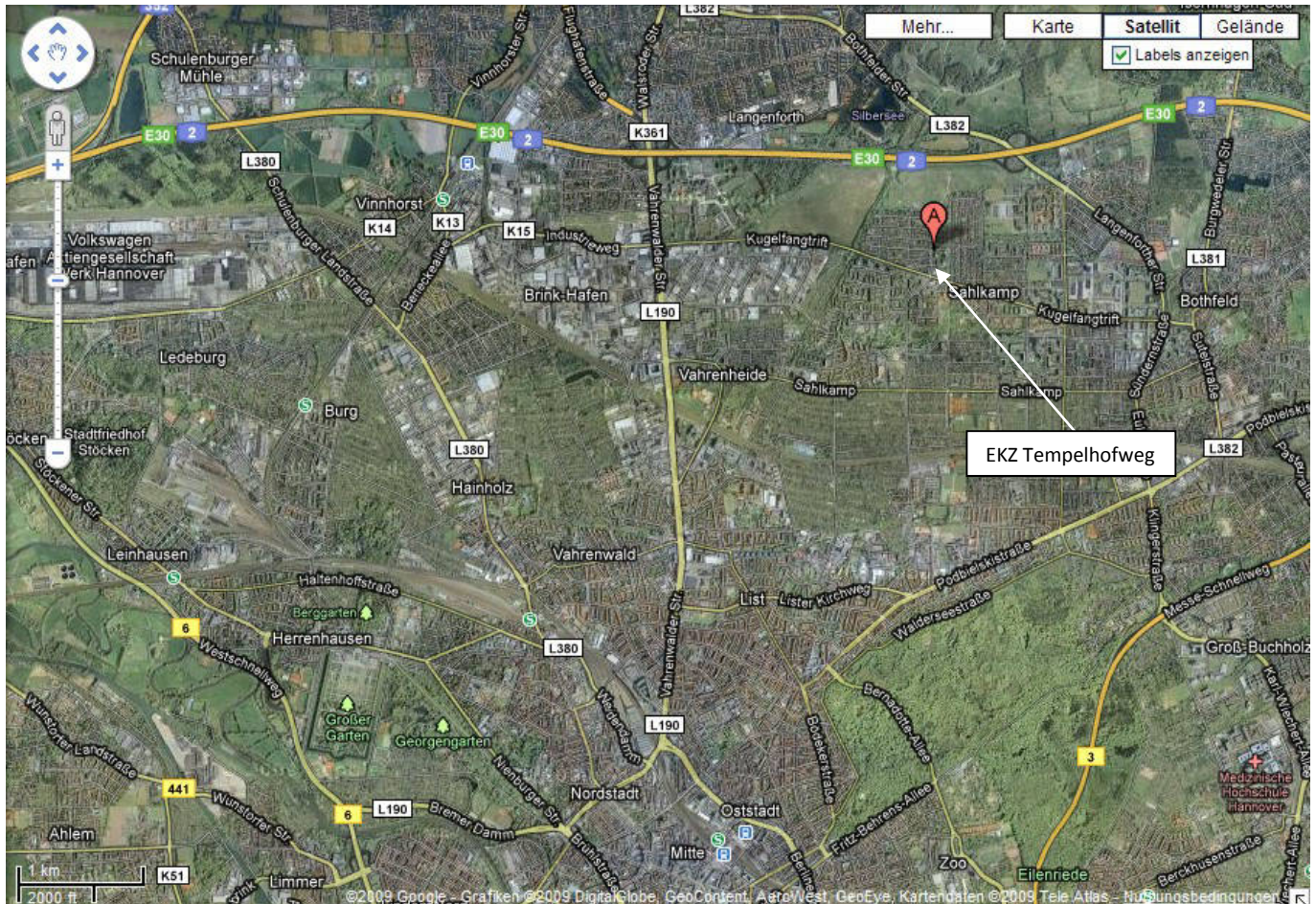
Coiffeur Hairlich

Fahrschule Kluge

Polizei Niedersachsen

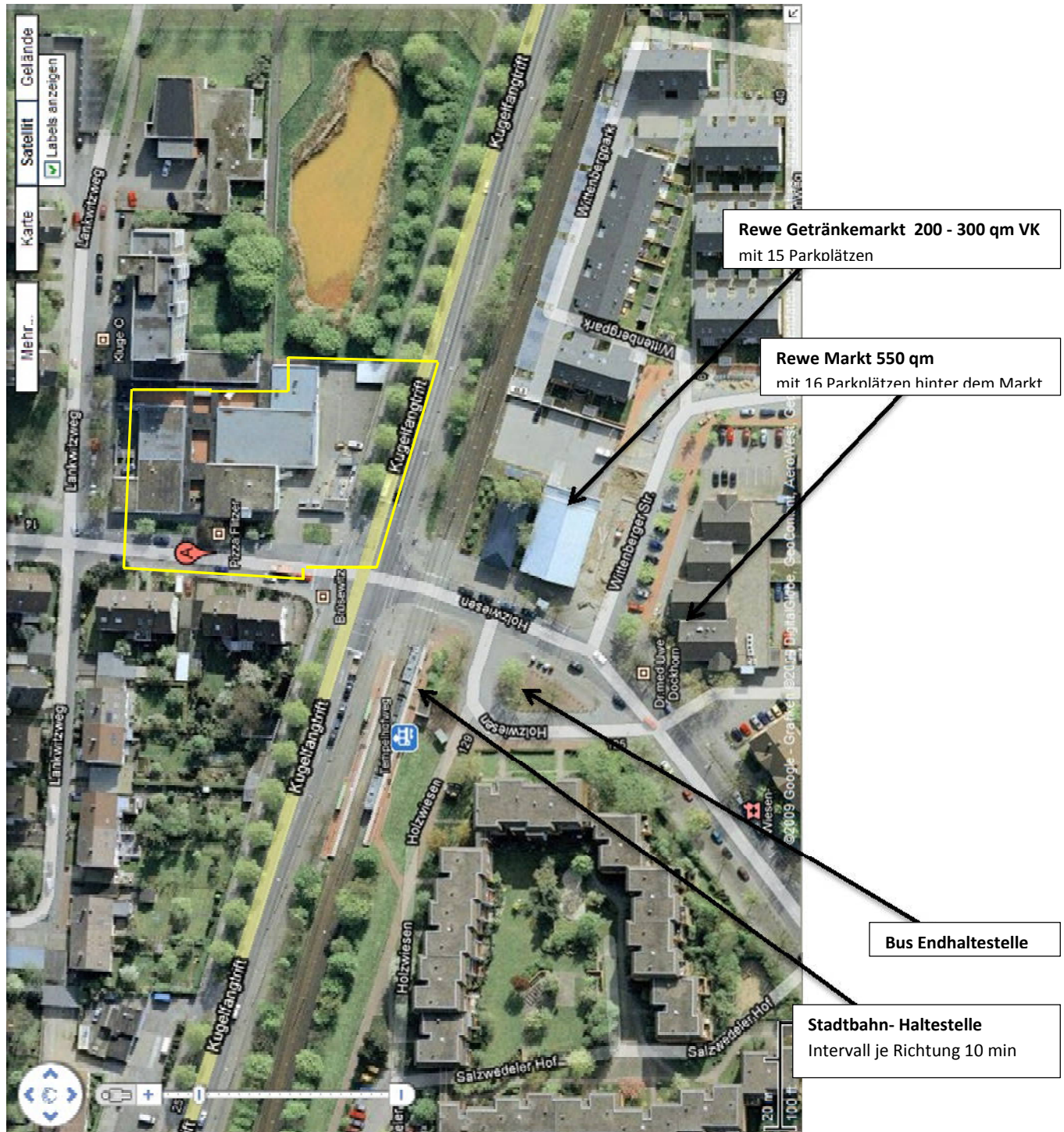
## 02.01 Satelitenbild Überblick:

Das EKZ liegt mitten in einem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, sowohl Mehrfamilienhäusern im direkten Umfeld



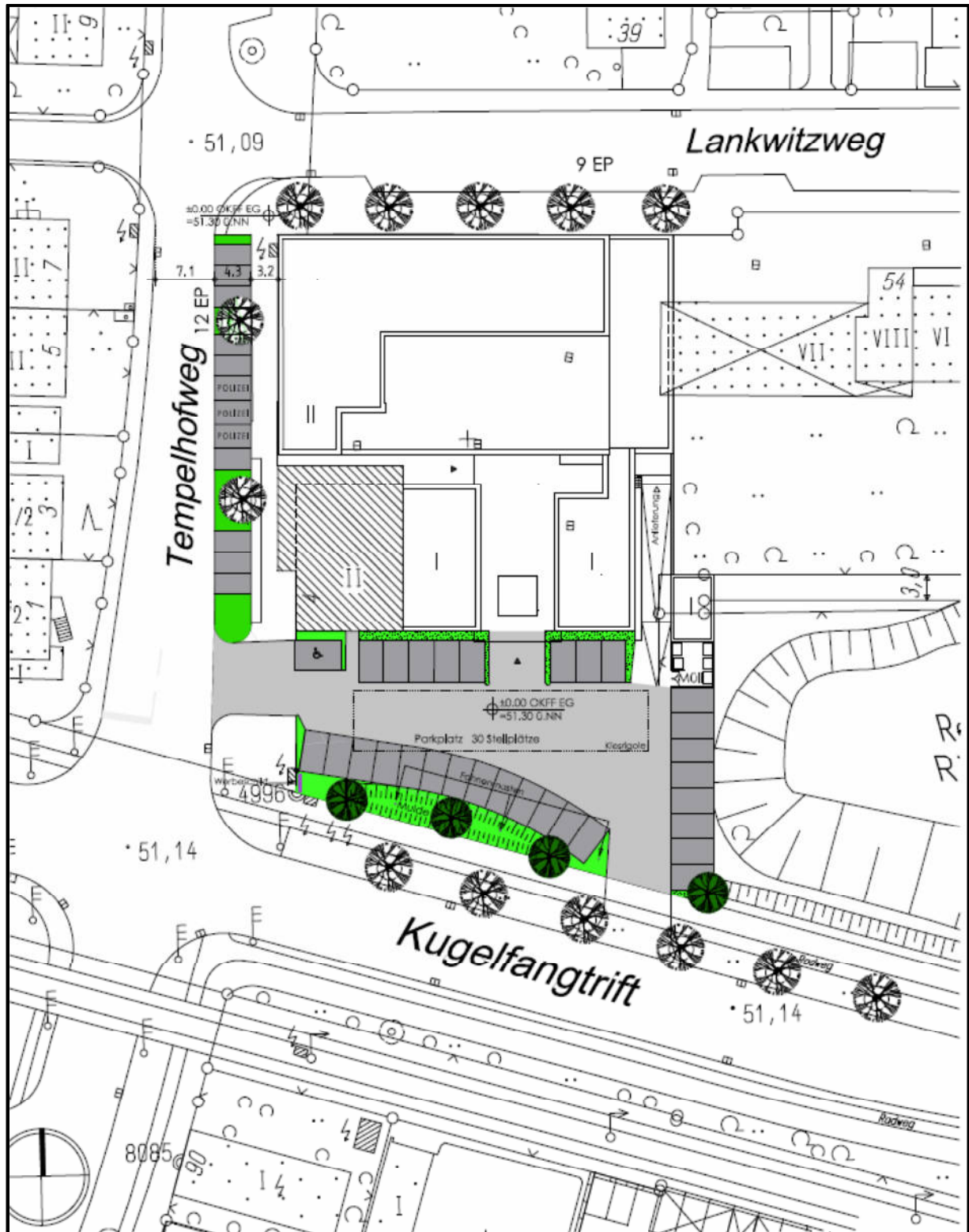
Der Standort hat eine sehr verkehrsgünstige Anbindung, so dass in dieser Lage sowohl mit fußläufiger Kundschaft, als auch mit Kunden, die per Fahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmittel das Einkaufszentrum besuchen. Der Kugelfangtrif als direkte Straße am EKZ dient als Verbindungsstraße zwischen Vahrenwalder Str. und Sutelstraße.

**02.02 Satellitenbild Umfeld:**



Die Stadtbahnschienen und die nicht direkte Lage des Rewe Marktes bilden eine Barriere für Fahrzeuge auf dem Kugelfanggrift (täglich 12.500 – 15.000 Fahrzeuge pro Tag). Das neue EKZ ist aus jeder Fahrrichtung gut sichtbar. Werbemaßnahmen können an zentraler Stelle sehr aufmerksam positioniert werden. Durch die Ampel und entsprechende Wartezeiten werden diese besser wahrgenommen.

**02.03 Lageplan / (neues Einkaufszentrum)**



### **03 Objekt Beschreibung / 1. Obergeschoss**

Die zu vermietende Fläche liegt im 1. Obergeschoß. Hierfür besteht ein alleiniger Eingang. Im Obergeschoss können mehrere Mieteinheiten erstellt werden. Insgesamt stehen ca. 530 qm zur Verfügung.

Die Mietfläche kann als

- **Bürofläche / Ausstellungsfläche / Schulungsfläche**
- **Verwaltung**
- **Praxisräume Arzt / Therapeut/ o.ä.** genutzt werden.



#### **Bild 01 / Blick auf den Eingang**

Im Treppenhaus wird ein Fahrstuhl erstellt, der Behindertengerecht ist. Zusätzlich ist eine Treppe vorhanden.

Das Treppenhaus wird modern und zeitlos gestaltet. Hierzu sind moderne Pendelleuchten montiert und es wird ein auf die Mieter angepasstes Farbkonzept umgesetzt, um ein attraktives Entree zu erhalten.

An beiden Hausseiten sind Plätze für Werbetafeln mit moderner LED Beleuchtung.





**Bild 02 / Blick aus dem noch im Rohbau befindlichen Treppenhaus**

Das Treppenhaus ist mit einer großzügigen Glasfassade versehen. Hierdurch wirkt es sehr modern und freundlich.

Über einen Podest und einen Flur sind zwei Eingänge zu den Mieteinheiten geplant. Hier werden Glastüren eingesetzt.

Die Mieteinheiten haben eine Gesamtfläche von ca. 530 qm. Die Flächen sind variabel und auf Kundenwunsch frei ein teilbar. Die WC Bereiche lassen sich durch die Vorinstallation im Erdgeschoß relativ frei positionieren.

Beide Etagen besitzen eine große Fensterfront zum Dachbereich, der zum Teil (ca. 2,0 m) begehbar ist.

Es ist geplant, dass Dach noch zu begrünen. Die Fenster (Richtung Süden und Südosten) sollen mit einem Beschattungssystem ausgestattet werden.

Durch die großen Fenster kommt viel Licht in die Mieträume, das wiederum für einen schönen und freundlichen Arbeitsbereich sorgt.



**Bild 03 / Ost-Etage (noch im Rohbau)**



**Bild 04 / West-Etage (noch im Rohbau)**



**Bild 05 / Blick auf die Fensterfront mit Dachterrasse**



**Bild 06 / Blick auf die Fensterfront mit Dachterrasse**



**Bild 07 / Einkaufszentrum Vorderansicht**



**Bild 07 / Einkaufszentrum Vorderansicht**

### **Verkehrslage**

- Verkehrsgünstig gelegen. Stadtbahnanschluss und Bus- Endhaltepunkt direkt „vor der Tür“.
- Kreuzung von zwei Hauptverkehrsstraßen.
- ca. 3 min zur BAB A2 entfernt.
- ca. 8-10 min bis zum Hauptbahnhof (mit dem Auto).

### **Schallschutzmaßnahmen**

Direkt an das neue EKZ grenzt ein Wohngebiet „WR“. Aus diesem Grund sind sämtliche technische Geräte (z.B. von penny u. dem Bäcker) mit geringer Schallimmission installiert.

### **Energetisches Konzept**

Die Gebäudehülle ist weit (ca. 15 %) unter EnEV hergestellt. Die Fenster sind mit Dreifachverglasung ausgestattet.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nach Absprache mit dem Vermieter an mehreren Positionen möglich.

### **Außenanlagen/ Parkplätze**

Es stehen bis zu 16 Parkplätze direkt vor dem Hauseingang zur Verfügung.

### **Abfallentsorgung**

Erfolg in Gemeinschaftscontainern neben der Rampe von Penny.

### **Aufteilung der Räumlichkeiten**

Die Aufteilung der Räumlichkeiten erfolgt in Absprache mit dem Mieter. Anbei eine Grundriss- Zeichnung mit einer möglichen Aufteilung.

Der Ausbau der Mietfläche kann auch durch den Mieter erfolgen.

### **Treppenhaus**

Fahrstuhl (behindertengerecht) und Treppe

### **Grundausstattung der Mieträume bei Ausbau durch Vermieter:**

Wände:	Trockenbauwände mit Türen und ggf. mit Oberlicht.
Wandbelag:	Rauhfaser weiß gestrichen
Decke:	MF- Rasterdecke in weiß
Beleuchtung:	Rasterleuchten / Bürobeleuchtung
Elektro:	Elektrische Installation inkl. Steckdosen in ausreichender Anzahl
Heizung/Klima:	VRF Klimasystem / Heizen und Kühlen pro Raum mit Deckenkassetten- Geräten.

### **Optionale Ausstattung:**

Bodenbelag:	Teppich, PVC, Laminat auf Wunsch / Verhandlungssache
EDV Infrastruktur:	Brüstungskanal mit EDV / Telefonsteckdosen Elektrische Verdrahtung / EDV gesondert Netzwerkschrank bei Bedarf / Verhandlungssache
Wandbelag:	Vlies / oder anderer Wandbelag (auch Farben).
Beleuchtung:	Downlights oder andere Leuchten.

### **Vermietung:**

Verträge:	Fester Mietvertrag über min. 10 Jahre oder nach Vereinbarung
Mietzins:	ca. 8,00 – 12,00 € netto zzgl. NK u. MwSt. je nach Ausstattung der Mietfläche
Provision:	Provisionsfrei vom Eigentümer oder Makler
Innenausbau:	nach Vereinbarung
Ausbauzeit:	ca. 2- 3 Monate

**Kai-Uwe Großmann**  
**Eckenerstrasse 11**  
**30179 Hannover**

Tel.: 0511/ 679967-15  
Fax: 0911/ 30 84 44 55 45  
e-mail: [info@grossmann-immobilien.com](mailto:info@grossmann-immobilien.com)

---

Weitere Informationen zu dem Objekt finden Sie unter

[www.grossmann-immobilien.com](http://www.grossmann-immobilien.com)

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung und stehe Ihnen bei Rückfragen gerne jederzeit zur Verfügung.

