

# Büroräume in modernem Geschäftshaus!

21423 Winsen (Luhe), Bürofläche zur Miete

Objekt-ID: 1419



Bürofläche ca.: **37 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **56 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Nettokaltmiete: **670,00 EUR**



## Büroräume in modernem Geschäftshaus!

Objekt-ID	1419
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Bürofläche ca.	37 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	56 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Gewerblich nutzbar
Mieterprovision (gewerblich)	3 Bruttomieten zzgl. MwSt.
Kaution	1.845,00 EUR
Nettokaltmiete	670,00 EUR
Summe Miete netto	670,00 EUR
Nebenkosten	140,00 EUR
Warmmiete	810,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Das dreigeschossige Geschäftshaus wurde im Jahr 2015 im angesagten Industriestil erbaut und besticht durch seine moderne Architektur sowie seine funktionale Gestaltung.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während die hochwertigen Materialien eine angenehme Arbeitsumgebung schaffen.

Die Bürofläche erstreckt sich über ca. 56 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen alles, was Sie für Ihren geschäftlichen Alltag benötigen. Dank der flexiblen Raumaufteilung können Sie die Fläche individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen – ob als Einzelbüro, Besprechungsraum oder kreativer Workspace.

Ein kleines WC ist vorhanden und der Einbau einer Teeküche ist möglich.

Zudem sorgen die gute Infrastruktur und die verkehrsgünstige Lage für eine optimale Erreichbarkeit, sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Geschäftspartner.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihre neue Wirkungsstätte in einem ansprechenden und professionellen Umfeld!

## Ausstattung

- Hohe Decken (Deckenhöhe: ca. 2,80 m)
- Geputzte Wände
- Große Fenster
- Zusätzlich zu den beiden Büroräumen ist noch ein Serverraum vorhanden. Nutzbar als zusätzliche Lagerfläche o.ä.
- Einbau einer Pantry-Küche wäre möglich
- Ein WC ist vorhanden
- Ein Fahrstuhl ist vorhanden

## Sonstiges

Mietkaution: 3 Nettokaltmieten

Courtage übernimmt der Mieter in Höhe von 3,57 Monatsmieten inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer

Ihre persönlichen Ansprechpartner: Stephan Schulze

[schulze@schroederimmobilien.de](mailto:schulze@schroederimmobilien.de)

Schreiben Sie uns, wir freuen uns auf Ihre E-Mail.

Mit diesem Expose bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zum Objekt haben wir nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Auskünfte des Eigentümers gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.



Sie benötigen weitere ergänzende Informationen oder Unterlagen? Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie in diesem Zusammenhang gern!

#### Verbraucherinformation gemäß Fernabsatzgesetz

Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wenn die Beteiligung von Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen/L. ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt. Fernkommunikationsmittel und Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer, ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden, können insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E - Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste sein.

#### Widerrufsbelehrung

##### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Schröder Immobilien

Inhaber Jörg Schröder

Von-Somnitz-Ring 4a

21423 Winsen/L.

Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11

Fax: +49 (0) 4171 88 18 33

Email: [info@schroederimmobilien.de](mailto:info@schroederimmobilien.de)

##### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

##### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung



# Lage

Südlich der Bahn befindet sich dieses kleine Stadtteilzentrum. In der direkten Umgebung befinden sich zwei Supermärkte (REWE, Norma) sowie ein Lotto- und Zeitschriftenladen, eine Apotheke, ein Zweiradgeschäft, das Krankenhaus, zwei Seniorenwohnanlagen, Kindergärten, Stadthalle, Polizei, Tankstelle und ein Sportpark im kl. Stadtwald "Schützensgehölz".

Winsen (Luhe) stellt für immer mehr Menschen einen attraktiven Wohnort dar. Großzügige Grünflächen, welche teilweise innerhalb der Wohngebiete angelegt wurden, erhöhen den Reiz des Gesamtumfeldes.

Alle Bereiche der Stadt zeichnen sich durch hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Diese verfügt nicht nur über eine beachtliche Infrastruktur, sondern auch über sämtliche Schulformen. Verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen, Sport- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sowie Einkaufsmöglichkeiten mit breiten Angebotspaletten stehen zur Verfügung.

Der Winsener Stadtbus verkehrt hier Werktags zwischen dem Krankenhaus, Bahnhof und dem ZOB in der Winsener Innenstadt.

Der Bahnhof ist nur 5 Gehminuten entfernt.

Hamburg und Lüneburg erreicht man bequem per Bahn oder über die Autobahn A39 in ca. 15 bzw. 25 Minuten. Der Bahnhof ist fußläufig in 5 Min. zu erreichen.

Weiter Fotos und Informationen finden Sie unter: [www.winsen.de](http://www.winsen.de)  
21423 Winsen (Luhe), Deutschland





Objekt Ansicht



Ansicht der Fläche



Büro 1



Büro 2



# Grundriss

## Grundriss 1. OG

