

# Perfekte Sichtbarkeit – Praxis, Laden oder Büro in der Innenstadt!

21423 Winsen (Luhe), Büro/Praxis zur Miete

Objekt-ID: 46185



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

Bürofläche ca.: **427 m<sup>2</sup>** - Ladenfläche ca.: **427 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **580 m<sup>2</sup>**



## Perfekte Sichtbarkeit – Praxis, Laden oder Büro in der Innenstadt!

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Objekt-ID                    | 46185   |
| Objekttyp                    | Büro/Praxis   |
| Adresse                      | Von-Somnitz-Ring 1<br>(Innenstadt)<br>21423 Winsen (Luhe) |
| Etage                        | EG  |
| Nutzfläche ca.               | 153 m <sup>2</sup>  |
| Bürofläche ca.               | 427 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche ca.             | 580 m <sup>2</sup>  |
| Ladenfläche ca.              | 427 m <sup>2</sup>  |
| Verkaufsfläche ca.           | 427 m <sup>2</sup>  |
| Wesentlicher Energieträger   | Gas   |
| Baujahr                      | 1984  |
| Zustand                      | gepflegt  |
| Verfügbar ab                 | nach Absprache  |
| Ausstattung / Merkmale       | Teppichboden  |
| Provisionspflichtig          | Ja  |
| Mieterprovision (gewerblich) | 3,57 MM zzgl. MwSt.                                       |
| Miete pro m <sup>2</sup>     | 11,50 EUR   |



## Objektbeschreibung

Diese großzügige Gewerbefläche, ehemals als Bankfiliale genutzt, erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Geschäftsideen. Ob als Praxis, Büro, Ladengeschäft oder Ausstellungsraum – hier finden Sie die passende Grundlage für Ihren unternehmerischen Erfolg.

Ein klarer Standortvorteil: Für Kunden oder Mitarbeitende stehen insgesamt fünf Parkplätze direkt an der Immobilie zur Verfügung – komfortabel, gut erreichbar und ein echtes Plus in zentraler Lage.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss stehen Ihnen rund 427 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich aus einem gefliesten Windfang als Vorflur, einem Großraumbüro, 5 Büroräumen und Abstellräumen zusammensetzen. Die Räume sind mit einem Teppichbelag ausgestattet.

Im Sozialraum befindet sich ein helle Küchenzeile.

Über eine Treppe gelangt man ins Untergeschoss mit 153 m<sup>2</sup>. Hier befinden sich die Damen- und Herren-WC`s mit Waschraum, der ehemalige Tresorraum (ohne Tresore), zwei Archivräume sowie ein Abstell-/ bzw. Technikraum. Der Keller ist auch über einen separaten Außeneingang begehbar.

Weitere Extras:

Akustikdecke, EDV- und Telefonverkabelung (CAT 7), großer Serverschrank, abschließbare Fenster und Sonnenschutzrollos.

Innenliegende Räume sind mit einer Klima- /bzw. Lüftungsanlage ausgestattet.

## Sonstiges

Baujahr: 1984

Befeuerng/Energieträger: Gas

Mietkaution: 3 Nettokaltmieten

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

Ihre persönlichen Ansprechpartner: Stephan Schulze

Schreiben Sie uns gern an - E-mail: [schulze@schroederimmobilien.de](mailto:schulze@schroederimmobilien.de)

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 (Luhe) 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 (Luhe)

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

Mitten in der Kreisstadt Winsen (Luhe) befindet sich dieses geräumige Ladengeschäft. Die besondere Lage am Innenstadtring (Von-Somnitz-Ring) unweit der Fußgängerzone, Rathaus- und Bahnhofstraße, garantiert eine gute Sichtbarkeit. Ausreichend Parkplätze stehen den Besuchern rund um die City zur Verfügung: Parkleitsystem der Stadt Winsen (Luhe)!

In der Innenstadt mit ihrem historischen Charme finden Sie ein vielfältiges Angebot aus allgemein bekannten Ladengeschäften und individuellen Boutiquen. Weiterhin finden Sie in der City verschiedene Cafés und Restaurants, ein Kino, unterschiedliche Banken, ein Gesundheitszentrum und die Kreisverwaltung des Landkreises Harburg. Der Landkreis hat sich in den vergangenen Jahrzehnten rasant entwickelt, innerhalb von 70 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl nahezu vervierfacht. Die attraktive Lage an den Flüssen Elbe, Luhe und Ilmenau bietet zudem einen hohen Freizeitwert.

Eine besondere Stärke Winsens ist die ungewöhnlich vielseitige Verkehrsanbindung. Die Stadt und alle Gewerbegebiete sind in wenigen Minuten (der Gewerbepark Winsen-Ost und das Gewerbegebiet Luhdorf sogar unmittelbar) von der Autobahn (A 39) zu erreichen. Vom Maschener Kreuz/Horster Dreieck aus, einer der großen Verkehrsdrehscheiben Deutschlands, gelangen Sie über die Autobahnen (A1 und A7) in alle Richtungen.

Die günstige Lage in der Metropolregion Hamburg und die sehr gute überörtliche Verkehrsinfrastruktur machen den Landkreis Harburg auch zu einem attraktiven Standort für Ihr Unternehmen.

Der Bahnhof mit regelmäßigen Zug- und Busverbindungen nach Hamburg und Lüneburg ist fußläufig erreichbar (Hamburger Verkehrsverbund HVV), ebenso wie eine Vielzahl ausgewiesener Parkflächen. Der internationale Flughafen Fuhlsbüttel in Hamburg ist in ca. 45 Minuten Autofahrt zu erreichen.

Weitere Informationen über Winsen (Luhe) finden Sie unter [www.winsen.de](http://www.winsen.de) oder [www.landkreis-harburg.de](http://www.landkreis-harburg.de)

Von-Somnitz-Ring 1, 21423 Winsen (Luhe), Deutschland





Flexible Teilung



Ladengeschäft oder Büro



Parkplätze links am Haus



Von-Somnitz-Ring



oder Großraumbüro



Bodenverkabelung

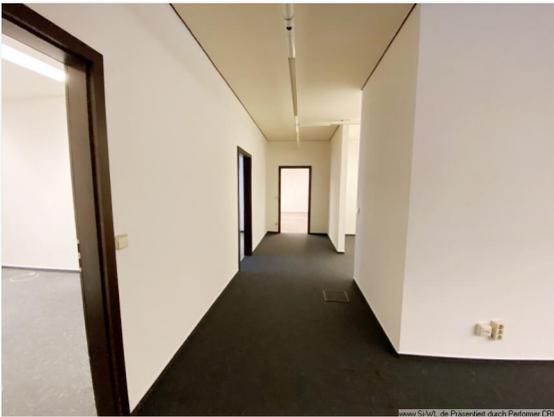




Personalraum



Besprechungszimmer



Flur



Toiletten im Untergeschoss



Lagerraum im Keller

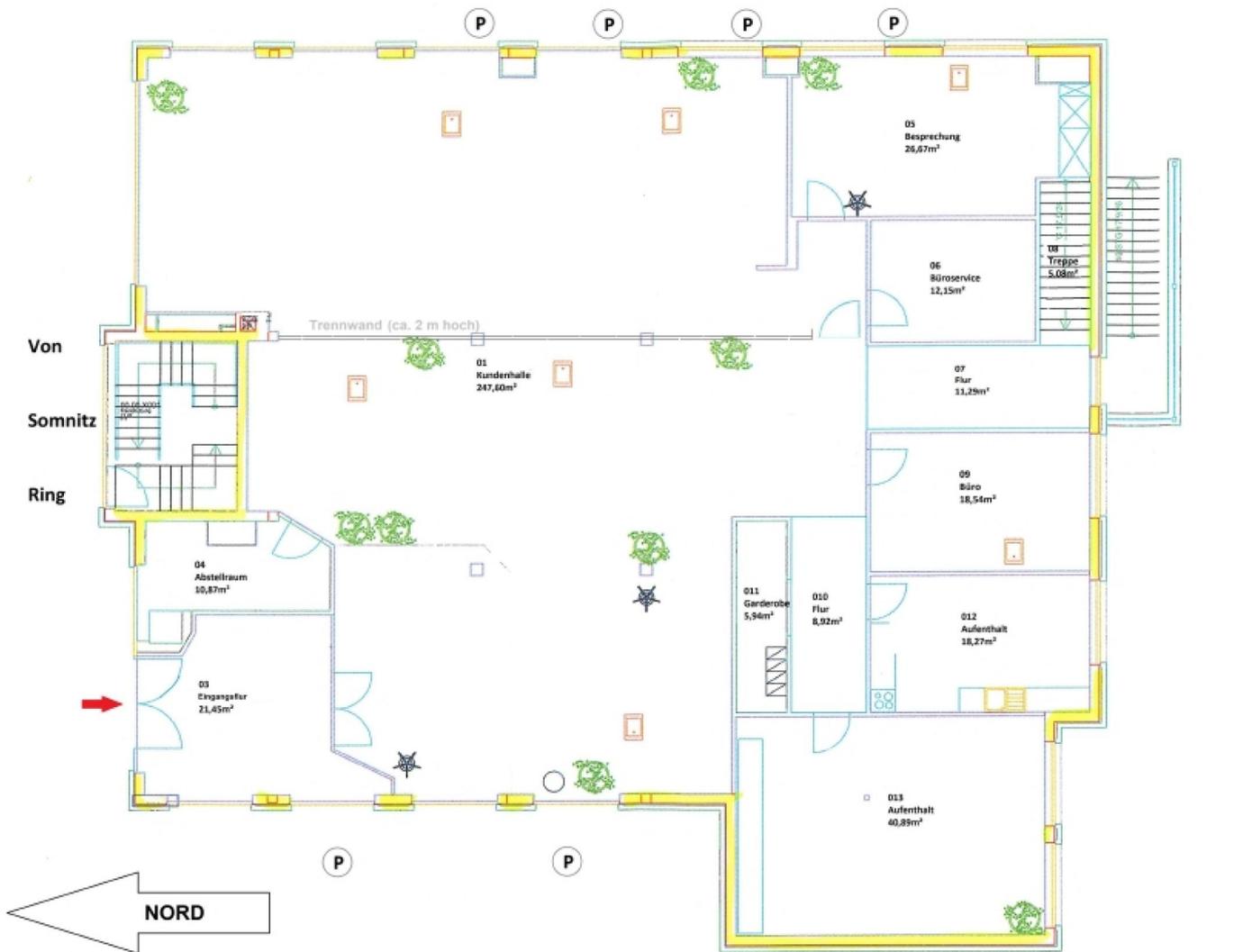


Eingangstür Windfang



# Grundriss

## Grundriss EG

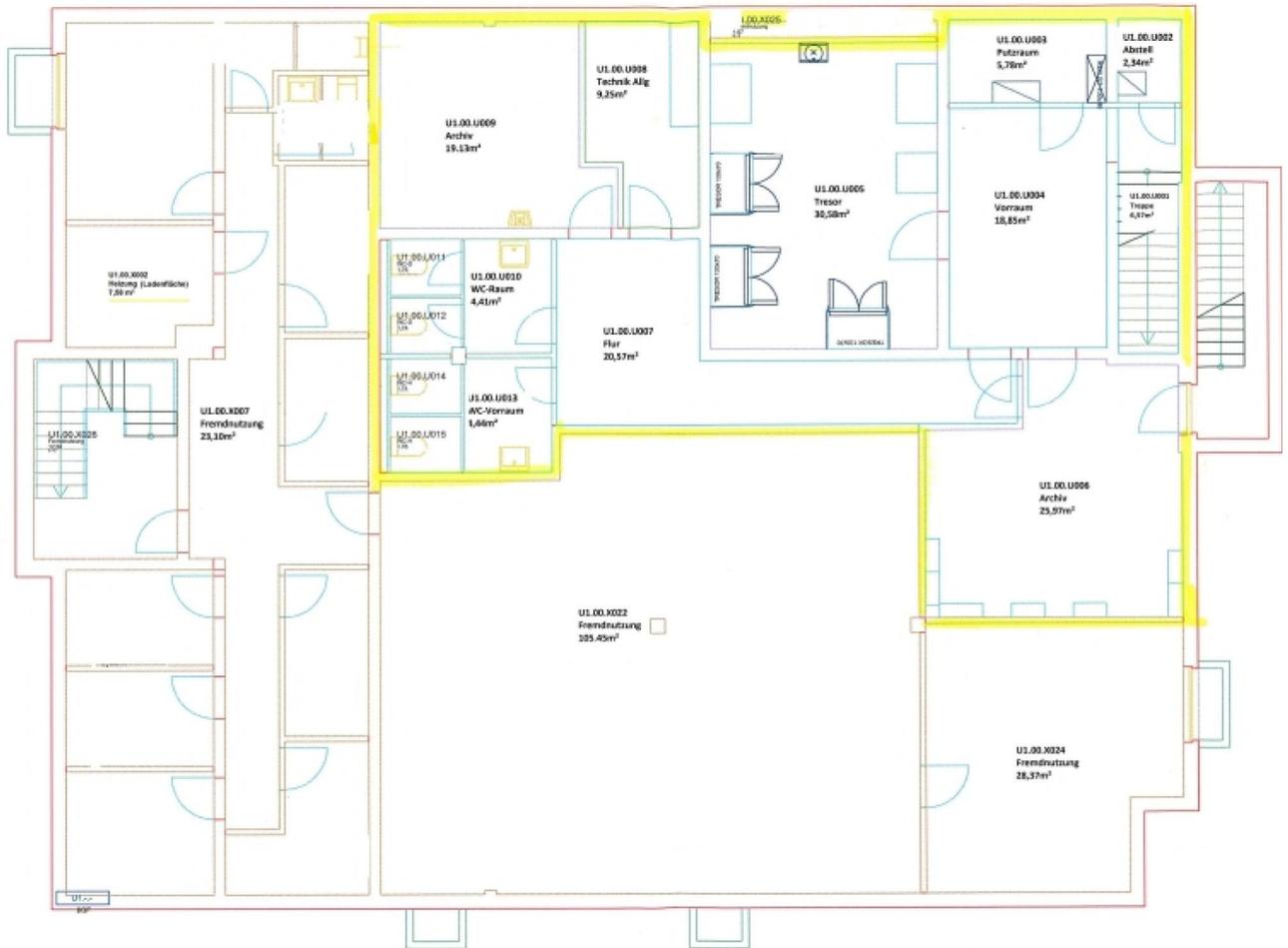


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

## Grundriss UG



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

