

Super Gewerbefläche – Tolle Sichtlage

21423 Winsen, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: 2024-NI-507



Bürofläche ca.: **35 m²** - Gesamtfläche ca.: **45 m²** - Nettokaltmiete: **495,00 EUR**

Super Gewerbefläche – Tolle Sichtlage

Objekt ID	2024-NI-507
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	21423 Winsen
Bürofläche ca.	35 m ²
Gesamtfläche ca.	45 m ²
Baujahr	1959
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	01.05.2024
Mieterprovision (gewerblich)	3 Nettokaltmieten zzgl. USt
Kaution	1.485,00 EUR
Nettokaltmiete	495,00 EUR
Summe Miete netto	495,00 EUR
Betriebskosten brutto	100,00 EUR



Objektbeschreibung

Die schöne Gewerbefläche befindet sich in guter Sichtlage an einer der zentralen Ein- und Ausfahrtsstraßen von Winsen (Luhe). Die Einheit bietet Ihnen ca. 45 qm Gewerbefläche. Diese verteilen sich auf ca. 35 qm des Hauptraumes sowie ca. 10 qm Gemeinschaftsfläche. Das WC sowie einen kleinen Abstellraum teilen Sie sich mit einer weiteren Gewerbeinheit (aktuell Friseur) im selben Gebäude.

Die Gewerbefläche bietet Ihnen einen hellen Raum mit großem Schaufenster zur Straßenseite sowie drei weiteren Fenstern zu den Seiten. Der Boden ist mit PVC ausgelegt und die Wände sind in Weiß gehalten. Im Raum befindet sich ebenfalls eine kleine Pantryküche.

Der jetzige Mieter hat die drei weiteren Fenster mit maßgefertigten Plissees ausgestattet und eine Stromschiene installieren lassen. Hierneben hat der Mieter die Küche um einen stilvollen Tresen, einen Hängeschrank und eine Abdeckung der Pantryküche erweitert. Auch das vordere Fenster wurde erst kürzlich mit einem Rollo ausgestattet. Diese Einbauten können vom neuen Mieter gegen Ablöse (1.000,00€ zzgl. USt) übernommen werden.

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergieverbrauch: 281,40 kWh/(m²·a), Wesentlicher Energieträger: Erdgas, Baujahr Wärmeerzeuger: 2019, Energieeffizienzklasse: H

Ausstattung

- Pantry-Küche (Warmwasser mit Durchlauferhitzer).
- Mietvertrag: Kündigungsfrist 6 Monate zum Monatsende

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage direkt an, welches Gewerbe in der Fläche betrieben würde. Gewerbeausschluß: Kein Gastro, kein Einzelhandel, kein Friseur.

Besichtigungen sind ab 16. März 2024 möglich.

Sonstiges

Alle Angaben zum Objekt basieren auf den zur Verfügung stehenden Auskünften der Eigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Die Mieter-Provision beträgt 3 Netto-Kaltmieten zzgl. USt. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des Mietvertrages.

Nähere Informationen erhalten Sie auf Anfrage, unter Angabe Ihres Namens, Ihrer Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer. Bitte geben Sie auch an, welches Gewerbe in der Fläche betrieben würde.

Energieausweis



Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.09.2031
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	281,40 kWh/(m²·a)



Lage

Die Gewerbefläche befindet sich an einer der zentralen Ein- und Ausfahrtsstraßen von Winsen (Luhe). Gute Sichtbarkeit ist hier garantiert. Ebenfalls können Ihre Kunden direkt vor der Tür parken.

Die Winsener Innenstadt ist nicht weit entfernt. Auch liegt der Bahnhof in bequemer Laufentfernung. Von hier aus kommt man rasch nach Lüneburg und Hamburg.

Auch die Autobahnen A39, A7 und A1 sind nicht weit entfernt. Mit dem PKW ist man schnell in Lüneburg bzw. in Hamburg.



