

Winsen

# Moderne Gewerbeimmobilie in Top-Lage zu vermieten!

**CODICE OGGETTO: 25105005**



**PREZZO D'AFFITTO: 1.330 EUR • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25105005
DISPONIBILE DAL	01.03.2025
Vani	4
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'affitto	1.330 EUR
Costi aggiuntivi	348 EUR
Ufficio/studio	Spazio ufficio
Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 3,57-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Superficie commerciale	ca. 133 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

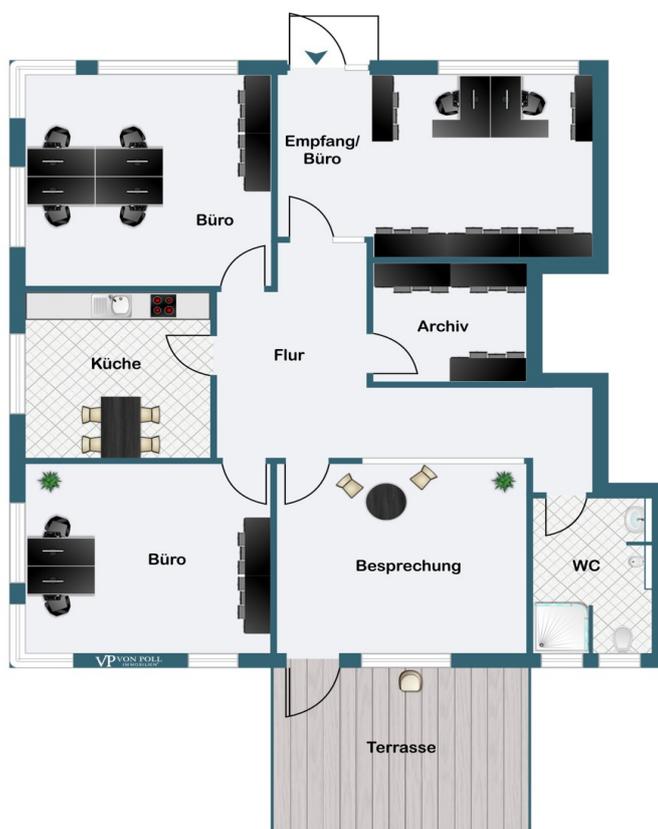
CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.02.2035	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen

## Planimetrie



Erdgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen**

## Una prima impressione

Diese repräsentative Büroeinheit bietet optimale Voraussetzungen für eine professionelle und produktive Arbeitsatmosphäre. Der einladende Empfangsbereich schafft einen positiven ersten Eindruck und eignet sich ideal für den Empfang von Kunden und Besuchern. Drei lichtdurchflutete Büroräume sowie ein separater Besprechungsraum mit Zugang zur Terrasse ermöglichen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Teams oder individuelle Arbeitsplätze. Ergänzend sorgt ein separater Archivraum für zusätzlichen, praktischen Stauraum. Die moderne Büro-Küche überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche, ausgestattet mit modernen Elektrogeräten wie Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle. Eine großzügige Arbeitsfläche bietet optimale Bedingungen für Pausen und Meetings in einer hellen und einladenden Atmosphäre. Das barrierefreie Badezimmer mit Dusche sorgt für höchsten Komfort und Funktionalität im Arbeitsalltag. Das weitläufige Grundstück umfasst vier im Angebot enthaltene Parkplätze direkt am Gebäude. Eine Alarmanlage mit Kameraüberwachung gewährleistet maximale Sicherheit. Highlights der Immobilie: ? Hochwertige Büroausstattung mit großzügigen Fensterflächen ? Voll ausgestattete Einbauküche mit Backofen und komfortabler Pausenbereich ? Repräsentativer Empfangsbereich mit stilvollen Möbeln ? Modernes Badezimmer mit Toilette und Dusche für Mitarbeiter und Kunden ? Effiziente Raumaufteilung für eine angenehme Arbeitsatmosphäre ? Terrasse ? Nachhaltige Energienutzung durch Solarpanels auf dem Dach ? Perfekte Verkehrsanbindung in einem attraktiven Gewerbegebiet Diese moderne Gewerbeimmobilie ist ab sofort verfügbar und ideal für Unternehmen verschiedenster Branchen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren neuen Standort in Top-Lage!

**CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen**

## Dettagli dei servizi

Fläche und Objektgröße:

Gesamtfläche: ca. 133 m<sup>2</sup>

Baujahr:

2014

Raumaufteilung:

Empfangsbereich/Büro mit Einbauschränken

Drei voll ausgestattete Büroräume mit Mobiliar

Besprechungsraum mit direktem Zugang zur Terrasse

Archivraum mit großzügigen Einbauschränken

Küche:

Voll ausgestattete Einbauküche modernen Elektrogeräten wie Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle und Esstisch und vier Sitzhockern.

Sanitäreinrichtungen:

Waschbecken, Wandhängende Toilette, Urinal mit Sichtschutz, geräumige Dusche mit Glasabtrennung.

Mietkosten:

Kaltmiete: 1.330 Euro zzgl. 19% MwSt.

Kautions: 3.500 Euro netto

Vertragslaufzeit: Mindestens 3 Jahre

Parkplätze: Vier Parkplätze inklusive, direkt am Objekt gelegen

Sicherheit:

Alarmanlage mit Kameraüberwachung

Verfügbarkeit: ab sofort

**CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet im südlichen Teil von Winsen (Luhe). Der Standort überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung sowohl für den Individualverkehr als auch für den Güter- und Personenverkehr. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A39 ist eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Hamburg (ca. 30 Minuten Fahrzeit) sowie an die Stadt Lüneburg gewährleistet. Über das nahegelegene Autobahnkreuz besteht zudem eine direkte Verbindung zur Autobahn A7, die eine effiziente Nord-Süd-Achse für den Fernverkehr darstellt. Ergänzend dazu ermöglichen die Bundesstraßen B4 und B404 eine optimale regionale Erreichbarkeit. Auch die Bahnverbindung trägt zur hervorragenden Infrastruktur bei: Der Bahnhof Winsen (Luhe) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Personen- und Güterverkehrsverbindungen nach Hamburg, Lüneburg und weitere Wirtschaftsstandorte. Diese Verbindung ist besonders für Unternehmen mit einem hohen Pendleraufkommen oder regelmäßigen Geschäftsreisen von Vorteil. Das Gewerbegebiet selbst ist von einer vielfältigen Unternehmensstruktur geprägt und bietet optimale Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen. In der direkten Umgebung sind Logistik-, Produktions- und Handelsunternehmen angesiedelt, darunter ein großes Logistikzentrum und diverse industrielle Betriebe. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Tankstellen sowie weitere gewerbliche Dienstleister, die eine effiziente Geschäftstätigkeit unterstützen. Dank der strategisch günstigen Lage, der erstklassigen Verkehrsanbindung und der etablierten gewerblichen Infrastruktur eignet sich dieser Standort ideal für Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion, Großhandel und Dienstleistungen. Insbesondere Firmen mit hohem Transportbedarf oder einem überregionalen Geschäftsfeld profitieren von den logistischen Vorteilen und der guten Erreichbarkeit.

**CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 10.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 38.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25105005 - 21423 Winsen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)