

# CITY-BÜRO in der Altstadt!

21423 Winsen (Luhe), Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 46647



Bürofläche ca.: 35 m<sup>2</sup> - Gesamtfläche ca.: 35 m<sup>2</sup> - Nettokaltmiete: 600,00 EUR



## CITY-BÜRO in der Altstadt!

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Objekt ID                    | 46647                                |
| Objekttyp                    | Büro/Praxis                          |
| Adresse                      | Brauhofstr. 1<br>21423 Winsen (Luhe) |
| Nutzfläche ca.               | 35 m <sup>2</sup>                    |
| Bürofläche ca.               | 35 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche ca.             | 35 m <sup>2</sup>                    |
| Heizungsart                  | Zentralheizung                       |
| Wesentlicher Energieträger   | Gas                                  |
| Baujahr                      | 1850                                 |
| Letzte Modernisierung        | 2001                                 |
| Zustand                      | gepflegt                             |
| Verfügbar ab                 | sofort                               |
| Ausstattung / Merkmale       | Dusche, Laminatboden                 |
| Provisionspflichtig          | Ja                                   |
| Mieterprovision (gewerblich) | 3,57 MM inkl. MwSt.                  |
| Kaution                      | 1.800,00 EUR                         |
| Nettokaltmiete               | 600,00 EUR                           |
| Nebenkosten                  | 150,00 EUR                           |



## Objektbeschreibung

Kleines Vertriebsbüro Laden in 21423 Winsen (Luhe), Brauhofstr. 1

## Ausstattung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines historischen Wohn- und Geschäftshauses. Die Fläche bietet dem neuen Mieter zwei Büros sowie ein Bad mit Dusche. Anschlüsse für eine Küchenzeile sind im großen Raum vorbereitet. Durch zeitlosen Fußbodenbelag und die großen Fenster erscheint diese Fläche hell und freundlich. Unmittelbar gegenüber befinden sich eine Vielzahl an öffentlichen Stellplätzen.

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Friseursalon.

Sichern Sie sich im Herzen von Winsen (Luhe) dieses Büro und etablieren Sie an diesem Standort Ihr Unternehmen.

## Sonstiges

Baujahr: 1850

Heizungsart: Gas-Heizung

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieeffizienzklasse: E

Mietkaution: 3 Nettokaltmieten

Courtage für den Mieter: 3,57 Nettokaltmieten inkl. MwSt.

Der Mietpreis versteht sich als Nettomietpreis

Ihr Ansprechpartner: Florian Kornack

04171-881811, [f.kornack@schroederimmobilien.de](mailto:f.kornack@schroederimmobilien.de)

Schreiben Sie uns gern an.

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.

Im Falle eines durch unseren Nachweis, bzw. unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertragsabschlusses, ist der Mieter verpflichtet eine Provision in oben angegebener Höhe zu zahlen. Diese Provision ist mit Abschluss des Mietvertrages verdient und fällig.

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.



## Widerrufbelehrung (Fernabsatz):

### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) 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 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 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 ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. 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

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|-------------------|
| Ausstellungsdatum          | 10.11.2015        |
| Gültig bis                 | 09.11.2025        |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2001              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas               |
| Energieeffizienzklasse     | E                 |



# Lage

Hervorragende Erreichbarkeit ist an diesem Standort garantiert.

Winsen (Luhe) zeichnet sich durch seine überdurchschnittlich große wirtschaftliche Bedeutung aufgrund der Nähe zu Hamburg und Lüneburg aus. Es gibt nur wenige Landkreise, die sich in den vergangenen Jahrzehnten so dynamisch entwickelt haben, wie der Landkreis Harburg. Innerhalb von 70 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl nahezu vervierfacht.

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.

Winsen (Luhe) verfügt über eine wettbewerbsfähige Innenstadt. Das Winsener Parkleitsystem lotst die Besucher der Innenstadt zu den freien Parkplätzen. Hamburg und Lüneburg erreicht man bequem per Bahn oder über die Autobahn A39 in ca. 25 bzw. 15 Minuten (Die gesamten Landkreise Stade, Harburg und Lüneburg gehören zum Hamburger Verkehrsverbund HVV). Weitere Informationen finden Sie unter [www.winsen.de](http://www.winsen.de).





Büro in der Brauhofstraße



Winsener Altstadt



Büro Rückblick



Hinteres Büro



Brauhofstraße



Duschbad1





Duschbad2



Duschbad3



Winsener Altstadt



Außen2



Außen3



Büro vorne1





Büro vorne3



Vorbereitete Küchenanschlüsse



Büro hinten 1



Büro hinten2

