



JACOBIImmobilien
GEWERBE UND INDUSTRIE

-NEUBAU- ca. 135 m² Büro-/Sozialflächen (teilbar ab ca. 65 m²) auf einem gepflegten Gewerbehof

21423 Winsen, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 951/Eh12



Bürofläche ca.: **135 m²** - Gesamtfläche ca.: **135 m²**





-NEUBAU- ca. 135 m² Büro-/Sozialflächen (teilbar ab ca. 65 m²) auf einem gepflegten Gewerbehof

Objekt ID	951/Eh12
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	21423 Winsen
Bürofläche ca.	135 m ²
Gesamtfläche ca.	135 m ²
Teilbar ab	65 m ²
Verfügbar ab	Verfügbarkeit nach Absprache.
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Räume veränderbar, Teeküche
Mieterprovision (gewerblich)	3 Brutto-Monatsmieten exkl. MwSt. vom Mieter
Preis	auf Anfrage





Objektbeschreibung

Im Jahr 1972 entstanden auf dem ca. 17.200 m² großen, vollständig umzäunten Gewerbegrundstück diverse Lager-/Fertigungsflächen sowie Büro-/Atelier-/Labor-/Ausstellungs-flächen. Das Grundstück wurde von dem Eigentümer revitalisiert und in einen Gewerbehof mit flexiblen Flächen für kleinere und mittelständische Unternehmen aus verschiedensten Branchen umgewandelt. Auf der vorhandenen Baureserve wird ein Neubau mit ebenerdigen Hallen- und Büroflächen errichtet, welcher voraussichtlich ab dem Sommer 2023 bezugsfertig ist. Derzeit steht noch die nachfolgende Fläche zur Vermietung an:

ca. 65 m² Büro-/Sozialflächen im EG

ca. 70 m² Büro-/Sozialflächen im 1. OG

- die Flächen sind sowohl zusammenhängend, als auch getrennt voneinander anmietbar
- Gebäude wird in KfW 55 errichtet
- eigener repräsentativer Personenzugang
- der Innenausbau der Flächen kann in Absprache mit dem Mieter erfolgen
- Teeküche, getrennte Damen- und Herren-WC-Anlagen

Bei Bedarf können PKW-Stellplätze und anteilige Freiflächen auf dem Grundstück angemietet werden.

Ausstattung

Zum Zeitpunkt der Exposé Erstellung lag uns kein Energieausweis für das Objekt vor.

Sonstiges

Mietzeit nach Vereinbarung.

Der Mieter hat üblicherweise eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten (inkl. Nebenkosten und MwSt.) zu hinterlegen, ggf. auch in Form einer Bankbürgschaft möglich.

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Büro unter der Rufnummer + 49 40 325 66 50.

Die Maklerprovision für den Nachweis und/oder die Vermittlung dieses Objektes beträgt das 3-fache einer monatlichen Bruttomiete (einschließlich der Nebenkosten), bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird der Mittelwert berechnet, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese Maklerprovision ist vom Mieter an die Firma Jacobi Immobilien KG (GmbH & Co.) zu zahlen und ist mit Abschluss eines Mietvertrages verdient und fällig.





Lage

Das Objekt befindet sich in Winsen (Luhe), im nordöstlichen Niedersachsen und damit ca. 30 km von der Hansestadt Hamburg entfernt. Die direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße, ermöglicht eine zügige Anbindung an die Autobahn 39, Anschlussstelle "Winsen-Ost" und damit in wenigen Fahrminuten an das Autobahnkreuz "Maschen", welches eine gute Anbindung an Hamburg, Bremen und Hannover ermöglicht. Das Objekt liegt in fußläufiger Entfernung zu gastronomischen Betrieben, Supermärkten und technischen Betrieben. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busse sowie die Bahnstrecke "Hamburg-Hannover" gewährleistet.





Büro



Büro

