**Winsen (Luhe)**

# Bürofläche in zentraler Lage

***??????? ????????: 24184001***

**???? ??????: 249.000 EUR • ???????: 2.5**

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24184001 |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ?????? | 1 |
| ??????? | 2.5 |
| ???? ?????????? | 1980 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 249.000 EUR |
| ??????? / ????????????? ???????? | ?????? ???????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 6,25% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? ?????? | ca. 102 m² |
| ???? ??????????? | 2018 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 0 m² |

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | GAS |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 05.05.2029 |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 239.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | G |

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ??? ????? ????????

In zentraler Lage erwarten Sie zwei großzügige Büroflächen im Erdgeschoss! Die Räumlichkeiten befinden sich in einem Wohn- und Geschäftshaus mit 15 Einheiten. Die Büroflächen mit jeweils separaten Eingängen, verteilen sich auf 2,5 Zimmer und 102 m². Die Linke Seite ist ca. 60 m² groß, mit 1,5 Zimmern, einer kleinen Pantry-Küche und einem WC ausgestattet, Die andere Hälfte beträgt ca. 42 m² und verfügt über zwei Eingänge und ein WC. Ursprünglich waren beide Bereiche miteinander verbunden, so dass dies auch als ein Fläche nutzbar wäre. Ob als Großraumbüro, Praxis oder Ladefläche, Ihnen stehen viele Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Gewerbefläche befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, welche eine gute Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden gewährleistet. Zwei Stellplätze gegenüber, sind im Kaufpreis inbegriffen. Die Kellerräume bieten genügend Staufläche und sind mit einem Fahrstuhl zugänglich. Das aktuelle Hausgeld beträgt 450 € inkl. Instandhaltungsrücklagen und Heizkosten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin!

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ????????????? ??? ???????

- zentrale Lage
- Gas- Zentralheizung 2010
- Fenster (Sondereigentum) 2018
- helle und große Räume
- 2 Stellplätze
- 2 WC´s
- 2 Pantry-Küchen
- 2 Eingänge
- 2 Kellerräume
- beide Büros können zu einem Großraumbüro verbunden werden
- Instandhaltungsrücklagen ca. 86.000 €
- Hausgeld inkl. HZ-Kosten 435 € monatl. (inkl. 150 € Rücklagen)

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ??? ??? ??? ??????????

In ruh zentraler Stadtlage von Winsen (Luhe), mit ca. 35.000 Einwohnern als Kreisstadt des Landkreises Harburg in Niedersachsen. Winsen gehört zur Metropolregion Hamburg und befindet sich, als Mittelzentrum in der Lüneburger Heide, am Fluss Luhe zwischen den Oberzentren Lüneburg und Hamburg. In nur 30 Autominuten ist die Hansestadt Hamburg über die BAB 39 zu erreichen oder, bereits in 15 Autominuten, die malerische Hansestadt Lüneburg.++ Winsen/Luhe liegt an der Bahnstrecke Hamburg-Hannover. Der Bahnhof Winsen wird durch Metronom-Regional-Züge mit Halt auf allen Bahnhöfen (Hamburg-Lüneburg) und Metronom-Zügen, die nur in größeren Orten halten (Hamburg, Harburg, Winsen, Lüneburg, Uelzen), bedient. Winsen verfügt über ein umfangreiches schulisches Angebot, das fünf Grundschulen, eine Förderschule, eine Oberschule, zwei Realschulen, eine integrierte Gesamtschule, zwei Gymnasien sowie Berufsbildende Schulen umfasst. Fachhochschulen und Universitäten befinden sich in Lüneburg und Hamburg.

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2029. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 117.00 kwh/(m²*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 62.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

**??????? ????????: 24184001 - 21423 Winsen (Luhe)**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Marco Heilenmann

Marktstraße 32  Winsen
E-Mail: winsen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com