

Exposé

Bürofläche in Winsen (Luhe)

„Kapitalanlage in Citylage von Winsen – vermietet & mit Entwicklungspotenzial“ Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-366729

Bürofläche

Verkauf: **180.000 €**

Ansprechpartner:
Katja Nabo

21423 Winsen (Luhe)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1985
Etagen	2
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt

Etage	Erdgeschoss
Büro- /Praxisfläche	147,09 m ²
Gesamtfläche	147,09 m ²
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage innerhalb einer gepflegten WEG mit gemischter Nutzung. Das Umfeld ist geprägt von etablierten und frequenzstarken Nutzern wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern, Kanzleien und medizinischen Einrichtungen, was für eine stabile Grundnachfrage sorgt.

Die Einheit erzielt aktuell eine Jahresnettomiete von 13.200 €. Beim Kaufpreis von 180.000 € ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 7,33 % sowie ein Faktor von rund 13,6 – eine im aktuellen Marktumfeld attraktive Einstiegskennzahl für Kapitalanleger.

Ein wesentlicher Pluspunkt ist die Kostenstruktur:

Zwar liegt das Hausgeld aktuell bei 1.440 € monatlich, jedoch sind davon laut Abrechnung über 10.100 € jährlich umlagefähig. Die tatsächliche Eigentümerbelastung beträgt derzeit rund 597 € monatlich, wodurch sich bereits heute ein positiver Überschuss von ca. 503 € monatlich (vor Finanzierung) ergibt.

Ab 01.07.2026 reduziert sich die Zuführung zur Rücklage um rund 215 € monatlich, wodurch die nicht umlagefähige Belastung weiter sinkt und sich der rechnerische Überschuss auf ca. 718 € monatlich (vor Finanzierung) verbessert.

Besonders wichtig für Käufer:

Die anstehende Dach-Sonderumlage wird vollständig vom Verkäufer übernommen. Dieses Thema ist damit wirtschaftlich neutralisiert und stellt keinen finanziellen Risikofaktor für den Erwerber dar – eine klare Entlastung und ein starkes Argument in der Gesamtbetrachtung.

Die Einheit befindet sich in einer Passage, was eine zentrale Lage und gute Erreichbarkeit bietet. Gleichzeitig ist perspektivisch eine Aufteilung in mehrere Büroeinheiten möglich, wodurch sich zusätzliche Flexibilität für Vermietung oder Exit-Strategien ergibt.

Eine Anpassung der Miete über eine Indexentwicklung ist grundsätzlich möglich, aktuell jedoch noch nicht umgesetzt, da sich der Verbraucherpreisindex von 120,5 (01/2025) auf 122,7 (12/2025) noch nicht ausreichend erhöht hat. Dies eröffnet perspektivisch weiteres Entwicklungspotenzial.

Eine solide Kapitalanlage mit stabiler Miete, transparenter Kostenstruktur und positivem Cashflow vor Finanzierung. Die zentrale Lage, die bestehende Vermietung, die künftige Entlastung beim Hausgeld sowie die Übernahme der Dach-Sonderumlage durch den Verkäufer schaffen eine attraktive und kalkulierbare Ausgangssituation für Kapitalanleger.

Ausstattung

Flächen & Nutzung

Gesamtfläche: ca. 147 m² (Laden 6: ca. 48m², Laden 6a: ca. 31m², Laden 14: ca. 68 m²)

Aufteilung in 3 separat begehbare Gewerbeeinheiten

Nutzung als Büro-/Schulungsräume über zwei Etagen (EG + OG)

Verbindung der Einheiten über hochwertige Massivholztreppe

Zugang zu jeder Einheit auch einzeln über die Passage.

Räumliche Ausstattung

Erdgeschoss:

2 Schulungs-/Arbeitsräume

Stehküche

WC

Eigener Zugang zum Kellerraum

Obergeschoss:

2 Büroräume

1 Besprechungsraum

WC

Zugang über den Personenaufzug im Gemeinschaftsflur

Technik & Ausstattung

Gas-Zentralheizung (Baujahr 2007), Heizkörper

Energieverbrauch laut Ausweis: 178,1 kWh/(m²·a)

3-fach verglaste Fenster (außer Schaufensterfläche)

Glasfaseranschluss im Gebäude vorhanden

Bodenbeläge:

OG, Designbelag

EG, Fliesen

KG, Teppichboden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug

Sonstiges

Katja Nabo Immobilien

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

Tel: 0172 - 678 36 46

E-Mail: info@katja-nabo.immobilien

Angaben gemäß § 5 TMG

Katja Nabo

Immobilienmakler IHK

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

Kontakt

Telefon: 0172 – 678 36 46

E-Mail: info@katja-nabo.immobilien

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: 50/131/11559

Gewerbeanmeldung

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 18.01.2022 durch IHK Lüneburg Wolfsburg erteilt.

Aufsichtsbehörde

IHK Lüneburg Wolfsburg

Am Sande 1

21335 Lüneburg

<http://www.ihk-lueneburg.de>

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung: Immobilienmakler/ -bewerter IHK

Zuständige Kammer: IHK Lüneburg Wolfsburg 2 / 4

Verliehen in: Deutschland

Es gelten folgende berufsrechtliche Regelungen: § 34 c GewO. Makler- und Bautrügerverordnung (MaBV)

einsehbar unter: <http://www.ihk-lueneburg.de>

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:

Debeka Allgemeine Versicherung AG

Harsefelder Str. 16

21680 Stade

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Redaktionell verantwortlich

Katja Nabo

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung / Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle:

e-recht24.de

Lage

Die Citypassage befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Winsen (Luhe), einer wachsenden Mittelstadt südlich von Hamburg mit rund 35.000 Einwohnern. Die Eckermannstraße selbst ist eine ruhige Seitenstraße, bietet jedoch direkten Zugang zur Fußgängerzone und profitiert damit von einer guten Erreichbarkeit sowie stabiler Passantenfrequenz.

Winsen überzeugt durch die Nähe zur Metropolregion Hamburg (ca. 30 Minuten mit Bahn oder Auto), eine lebendige Innenstadt, eine solide Infrastruktur sowie einen ausgewogenen Gewerbemix. Der Standort eignet sich besonders für dienstleistungsorientierte Nutzungen mit Kundenkontakt, wie Büros, Kanzleien, Beratungs- oder Coachingangebote.

Ein öffentlicher Parkplatz mit Schrankenanlage ist unmittelbar angeschlossen. Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung fließen in die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft und stärken damit nachhaltig die finanzielle Struktur der WEG.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	44,70 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	88,70 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Eingang EG Laden 6

Exposé - Galerie



EG, Laden 6a



EG, Laden 6

Exposé - Galerie



Eingang OG Laden 14



OG Laden 14

Exposé - Galerie



OG Laden 14, Besprechungsraum



OG Laden 14, Büroraum

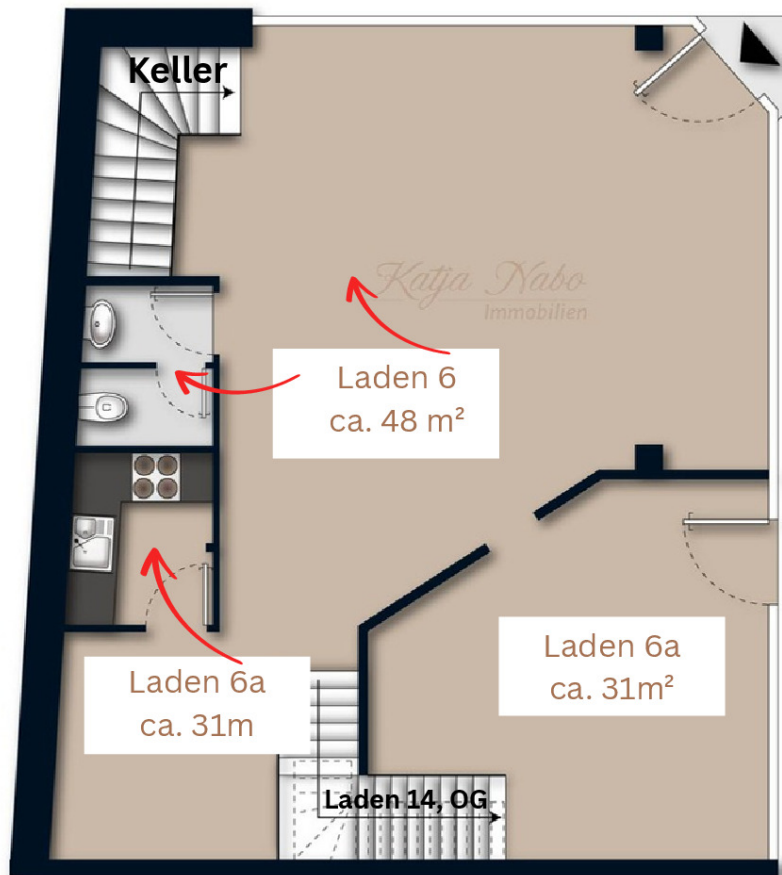
Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS EG



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS OG

