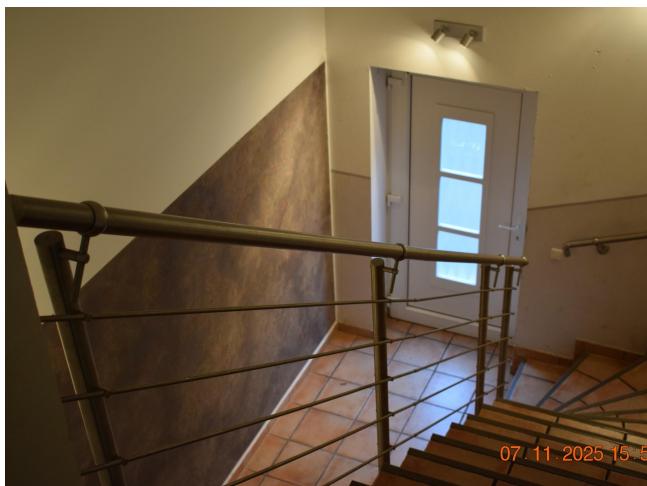


# Exposé

## Bürofläche in Winsen (Luhe)

**Büro (bei Bedarf zzgl. weiterer unbefest. Außenflächen ab 2000 m<sup>2</sup>) Auffahrt A39 Winsen/Luhe Ost**



Objekt-Nr. OM-405318

### Bürofläche

Vermietung: **2.950 € + NK**

21423 Winsen (Luhe)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2007	Etage	1. OG
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	310,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	310,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	4
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gewerbemietimmobilie mit Platz für Büro-, Praxis- oder Geschäftsräume befindet sich auf einem ca. 3000 m<sup>2</sup> großen Gewerbeareal im Gewerbegebiet Winsen -Ost an der Autobahnanschlußstelle A39, die zuletzt mit etwa 310m<sup>2</sup> Nutzfläche hauptsächlich als Verwaltungsbürofläche genutzt wurde. Zur Raumaufteilung gehören ebenso ein Besprechungsraum, sowie Schulungs- und Konferenzräume, Aufenthaltsräume sowie Küche, Kopierraum, getrennte WCs und mehrere, kleine Abstellbereiche auf den innenliegenden Verkehrsflächen im Flur.

Auf dem direkten Grundstücksgelände sind vier direkt zugewiesene Parkplätze sowie weitere Parkplätze im öffentlichen Raum in fußläufiger Nähe vorhanden.

Die angrenzende und optional erweiterbare Außen- bzw. Freifläche für mögliche Geschäfts- bzw. Expansionserweiterungen umfasst weitere 2200 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

## Lage

Gewerbegebiet 21423 Winsen (Luhe) - Ost;

Verkehrsanbindung:

per LKW - direkter Anschluss von der A39 an die A1 Hamburg/Hannover und an die A1 Bremen/Dortmund

per Flugzeug - Internationaler Airport Hamburg

per Schiene - Regional-/ Bundesbahnanschluss von Winsen (Luhe) oder Maschen nach Hamburg möglich

per Schiff - Überseehafen Hamburg

Entfernungen:

Winsen Zentrum ca. 5 km

Hamburg ca. 36 km

Lüneburg ca. 21 km

Maschener Kreuz (Verbindungen: über A1/A7 Hamburg, Berlin, Bremen, Flensburg, Lübeck): ca. 15 km

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



07.11.2025 15:50



07.11.2025 15:50

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



07.11.2025 15:54