

# Exposé

## Bürofläche in Winsen (Luhe)

### Büro - Praxisflächen, Gewerbegebiet Winsen-Ost, A39 in LK Harburg



Objekt-Nr. **OM-405318**

#### Bürofläche

Vermietung: **2.675 € + 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

Das angebotene Gewerbemietobjekt 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 im 1.OG befindliche Mietfläche hat dzt. eine rd. 310m<sup>2</sup> große Nutzfläche. Die entspr. Raumaufteilung umfasst mehrere Büroflächen, einen integrierten Besprechungsraum, einen Fortbildungs- sowie Konferenzräume, einen Aufenthaltsraum, einen sep. Kopierraum, getrennte WCs und mehrere, kleine Abstellbereiche zwecks Ablage, Aufbewahrung etc. auf den innenliegenden Verkehrsflächen im Flur.

## 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	38,70 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	47,30 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

