

# Exposé

## Praxis in Winsen (Luhe)

### Arbeiten mit Charakter: Ehemalige Feuerwehrhaus zu vermieten



Objekt-Nr. OM-464792

#### Praxis

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Katharina Lehmann

Scharmbecker Dorfstraße 38  
21423 Winsen (Luhe)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Büro-/Praxisfläche	103,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	357 €	Gesamtfläche	103,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.600 €	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

103 m<sup>2</sup> | 5 Räume | 35 m<sup>2</sup> Lagerfläche | 4 Stellplätze | Baujahr 2019 | provisionsfrei

Die Immobilie bietet auf insgesamt ca. 103 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Büros, Praxen, Beratungsunternehmen, Agenturen oder andere Dienstleistungsbetriebe.

Im Erdgeschoss stehen zwei helle Büroräume, eine praktische Pantry-Küche sowie ein WC zur Verfügung. Im Obergeschoss ergänzen zwei weitere Räume das flexible Raumangebot. Dadurch lassen sich Empfang, Besprechungsräume und Arbeitsbereiche optimal voneinander trennen.

Ein zusätzlicher Kellerbereich mit ca. 35 m<sup>2</sup> bietet wertvolle Lager- und Archivfläche. Vier direkt zugeordnete Stellplätze sorgen für komfortables Parken für Mitarbeiter und Kunden.

Ideal geeignet für:

- Steuerberater oder Buchhaltungsbüro
- Versicherungs- und Finanzdienstleister
- Physiotherapie oder Heilpraktiker
- Coaching- und Beratungsunternehmen
- Architekten- oder Ingenieurbüro
- Kreativagentur oder IT-Dienstleister
- Schulungs- und Seminarangebote

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Diese attraktive Gewerbefläche befindet sich in einem hochwertigen, 2019 errichteten Gebäude im Ortskern von Scharmbeck.

Das markante ehemalige Feuerwehrgebäude ist im Ortskern weithin sichtbar und bietet Ihrem Unternehmen eine hohe Wiedererkennbarkeit und eine repräsentative Adresse.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Parkplätze hinten



Büro im EG

# Exposé - Galerie

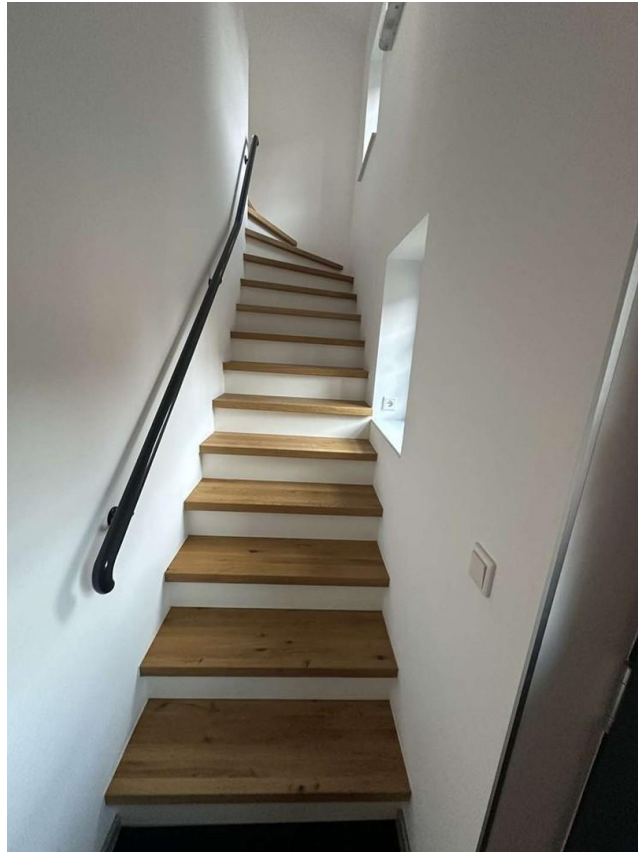


Pantry und Büro im EG



WC mit Dusche im EG

# Exposé - Galerie



Treppe



Büro 1 im OG

# Exposé - Galerie



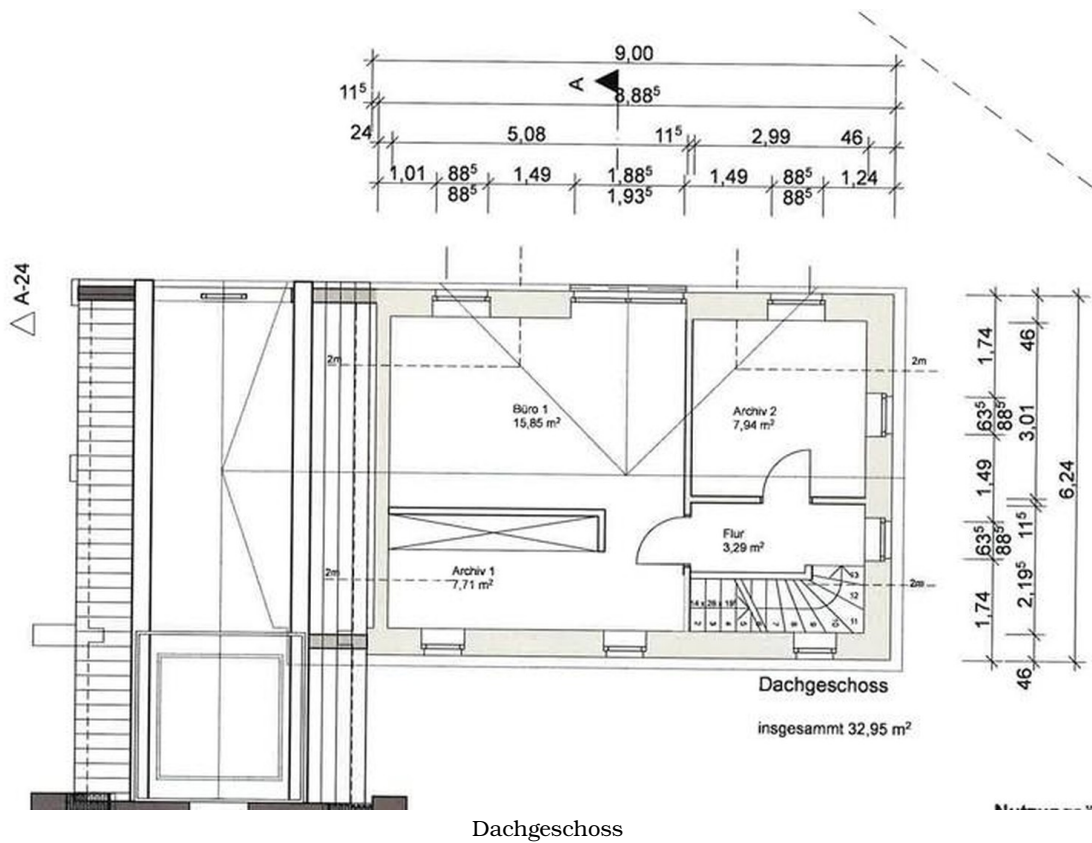
Büro 2 im OG



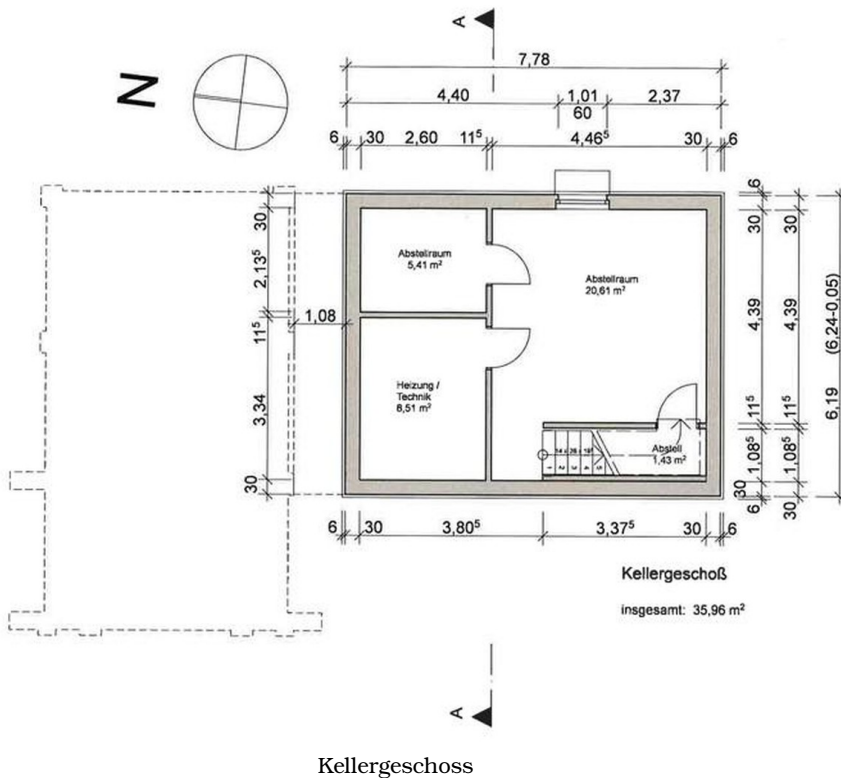
Abstellraum im KG



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Kellergeschoß