



**-NEUBAU- ca. 150 m<sup>2</sup> Büro-/Sozialflächen (teilbar ab ca. 75 m<sup>2</sup>)  
auf einem gepflegten Gewerbehof**

**OBJECT ID**

951/Eh12

**MAIN CRITERIA**

Address	21423 Winsen
Object type	Rental property
Total area	150 m <sup>2</sup>
Available office space	150 m <sup>2</sup>
Condition	Erstbezug

**COSTS**

Brokerage	3 Brutto-Monatsmieten exkl. MwSt. vom Mieter
-----------	--

**CONTACT**

Jacobi Immobilien KG (GmbH & Co.)  
Herr Hubert Gottwald  
Hammer Deich 70  
20537 Hamburg  
Phone: +49 (40) 3256650  
E-mail: info@jacobi-immobilien.de

**DESCRIPTION**

Im Jahr 1972 entstanden auf dem ca. 17.200 m<sup>2</sup> großen, vollständig umzäunten Gewerbegrundstück diverse Lager-/Fertigungsflächen sowie Büro-/Atelier-/Labor-/Ausstellungsflächen. Das Grundstück wurde von dem Eigentümer revitalisiert und in einen Gewerbehof mit flexiblen Flächen für kleinere und mittelständische Unternehmen aus verschiedensten Branchen umgewandelt. Des Weiteren wurde das Areal um einen Neubau mit weiteren Hallen- und Büroflächen erweitert. Die derzeit noch zur Vermietung anstehende Fläche im Neubau gestaltet sich wie folgt:

ca. 75 m<sup>2</sup> Büro-/Sozialflächen im EG

ca. 75 m<sup>2</sup> Büro-/Sozialflächen im 1. OG

- die Flächen sind sowohl zusammenhängend, als auch getrennt voneinander anmietbar
- Gebäude wurde in KfW 55 errichtet
- Fußbodenheizung
- eigener repräsentativer Personenzugang
- Teeküche, getrennte Damen- und Herren-WC-Anlagen

Bei Bedarf können PKW-Stellplätze und anteilige Freiflächen auf dem Grundstück angemietet werden.

**LOCATION**

Das Objekt befindet sich in Winsen (Luhe), im nordöstlichen Niedersachsen und damit ca. 30 km von der Hansestadt Hamburg entfernt. Die direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße, ermöglicht eine zügige Anbindung an die Autobahn 39, Anschlussstelle "Winsen-Ost" und damit in wenigen Fahrminuten an das Autobahnkreuz "Maschen", welches eine gute Anbindung an Hamburg, Bremen und Hannover ermöglicht. Das Objekt liegt in fußläufiger Entfernung zu gastronomischen Betrieben, Supermärkten und technischen Betrieben. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busse sowie die Bahnstrecke "Hamburg-Hannover" gewährleistet.

**EQUIPMENT**

Zum Zeitpunkt der Exposé Erstellung lag uns kein Energieausweis für das Objekt vor.

**ADDITIONAL INFORMATION**

Verfügbarkeit nach Absprache.

Mietzeit nach Vereinbarung.

Der Mieter hat üblicherweise eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten (inkl. Nebenkosten und MwSt.) zu hinterlegen, ggf. auch in Form einer Bankbürgschaft möglich.

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Büro unter der Rufnummer + 49 40 325 66 50.

Die Maklerprovision für den Nachweis und/oder die Vermittlung dieses Objektes beträgt das 3-fache einer monatlichen Bruttomiete (einschließlich der Nebenkosten), bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird der Mittelwert berechnet, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese Maklerprovision ist vom Mieter an die Firma Jacobi Immobilien KG (GmbH & Co.) zu zahlen und ist mit Abschluss eines Mietvertrages verdient und fällig.

## IMPRINT

Angaben gemäß § 5 TMG

Jacobi Immobilien KG (GmbH & Co.)  
Hammer Deich 70  
20537 Hamburg

Handelsregister: HRA 80971  
Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Vertreten durch:  
Beteiligungsgesellschaft Jacobi mbH  
Hammer Deich 70  
20537 Hamburg

Diese vertreten durch:  
Wiebke Jacobi, Hubert Gottwald

Handelsregister: HRB 66566  
Registergericht: Amtsgericht Hamburg  
Kontakt

Telefon: +49 40 325 66 50  
Telefax: +49 40 325 66 530  
E-Mail: [info@jacobi-immobilien.de](mailto:info@jacobi-immobilien.de)  
Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE 118815431  
Aufsichtsbehörde

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg Mitte  
Fachamt Verbraucherschutz  
Gewerbe und Umwelt Hamburg-Mitte

Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg  
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.

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

BILDER



Büro