

Flexible Gewerbeflächen für Praxis – Läden – Büros! (JS-5962)

29308 Winsen (Aller), Ladenlokal zur Miete

Objekt ID: 5962



Gesamtfläche ca.: **45 m²** - Kaltmiete: **322,00 EUR**



Flexible Gewerbeflächen für Praxis – Läden – Büros! (JS-5962)

Objekt ID	5962
Objekttypen	Einzelhandel, Ladenlokal
Adresse	29308 Winsen (Aller) Niedersachsen
Nutzfläche ca.	45 m ²
Gesamtfläche ca.	45 m ²
Verkaufsfläche ca.	45 m ²
Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Mieterprovision (gewerblich)	2,5 KM + zzgl. MwSt
Kaution	644,00 EUR
Kaltmiete	322,00 EUR
Miete pro m ²	7,16 EUR
Betriebskosten brutto	95,00 EUR



Objektbeschreibung

Flexible Gewerbeflächen für Praxis - Läden - Büros

Gewerbeanwesen, auch Teilflächenanmietung möglich, sucht neue (n) Mieter. Die derzeitige Raumaufteilung ist großzügige angelegt und individuell gestaltbar, da Leichtbauwände. Die Räume sind mit Laminatboden/Fliesen ausgestattet. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt derzeit ca. 205 m² plus Nebenflächen .ca. 76m²

Beispiel Aufteilung :

Grundriss Teilfläche Blau : ca. 43,1 m² +Nebenflächen 48,06 m² ; Miete : 470,-€ / mtl.
+ NK 85,-€ inkl. Hz., Strom extra.

Grundriss Teilfläche Grün : ca.118,83m² + Nebenflächen ca.76 m² ; Miete 1098,-€ / mtl.
+ NK 395,-€ inkl. Hz., Strom extra

Grundriss Teilfläche Gelb : ca. 42,98 + Nebenflächen ca.3 m² ; Miete 322,-€ / mtl.
+ NK inkl. Hz. 95,-€ Wasser und Strom extra

Parkplätze werden nach Absprache zur Verfügung gestellt. (25,-€ / Stellplatz)

Frei zu sofort

Mietsicherheit: 2 Kaltmieten
Provision: 2,5 Kaltmieten + MwSt.

Gerne zeige ich Ihnen vor Ort die Gewerbeflächen.

Wesentlicher Energieträger: Gas/Strom
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis 11.10.2032
Energieverbrauchskennwert (Wärme): 89,2 kWh (m²a)
Energieverbrauchskennwert (Strom): 119,0 kWh (m²a)
Baujahr Gebäude: 1982
Baujahr Wärmeerzeuger: 1997

Ausstattung

Nutzfläche ca. 205 m²
3 getrennte WC Bereiche
1 Dusche
1 Dusche mit WC
1 Empfangsbereich
1 Aufenthaltsraum



Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 89.20 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 119.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

MIETERHONORAR

Das vom Mieter der Immobilie zu zahlende Maklerhonorar beträgt 2,5 Monatskaltmieten, zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Unterzeichnung des Mietvertrages zur Zahlung fällig. Dies trifft ebenfalls bei Anmietung eines Pkw-Stellplatzes oder einer Garage zu.

Alle Daten in diesem Exposee beruhen auf Angaben des Vermieters. Die Objektangaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Vermieter-, Anbieter- und Angebotsangaben können wir keine Haftung übernehmen. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.10.2032
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch Strom	119,00 kWh/(m ² ·a)
Endenergieverbrauch Wärme	89,20 kWh/(m ² ·a)



Lage

Der schöne Heideort Winsen/Aller, mit ca. 13.000 Einwohnern, liegt mitten im Herzen der Lüneburger Heide am Ufer der Aller und etwas westl. vom Zufluss der Örtze. Er ist ca. 12 km in nordwestlicher Richtung von der Kreisstadt Celle entfernt und bis zur Autobahn A/7, Hamburg-Hannover, sind es 17 km. Die Einheitsgemeinde besteht aus den 8 Ortsteilen: Südwinsen, Meißendorf, Bannetze, Thören, Wolthausen, Stedden, Walle und Wittbeck. Winsen/Aller ist in den Jahren 1975 – 2010 ein staatlich anerkannter Luftkurort gewesen.

Die Gemeinde bietet ein umfangreiches Freizeitangebot und traumhafte Naherholungsgebiete. Besonders hervorzuheben ist der Freizeitpark Hüttensee, sowie die Meißendorfer Teiche mit ihrem Natur- und Vogelschutzgebiet, welches zusammen mit dem Bannetzer Moor die größte Wasserlandschaft der Lüneburger Heide bildet. Die Anerkennung als Naturschutzgroßprojekt des Bundes unterstreicht dessen besondere Bedeutung für den Erhalt von noch teilweise unberührter Natur und vieler bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

Winsen/A. bietet eine gute Infrastruktur mit gewerblicher Wirtschaft und Fremdenverkehr; außerdem hat die Gemeinde zwei Grundschulen, eine Haupt- und eine Oberschule. In der Gemeinde und den Außengemeinden werden genügend Kindergartenplätze angeboten, deren Träger die Gemeinde, Kirche und private Institutionen sind.





Zugang Büroflächen



Eingangsbereich



Büro oder Lagerflächen (Grundriss grün)



Bürofläche (Grundriss blau)



Bürofläche (Grundriss blau)



Bürofläche (Grundriss blau)





Ladenzugang



Ladenfläche (Grundriss gelb)



WC



Grundriss

Grundriss

Grundriss unmaßstäblich

