WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS BAHNHOFSTRASSE 72

21423 Winsen (Luhe) · Innenstadt- und Bahnhofslage

680.000 €	43.320 €	15,70
Kaufpreis	**JNKM aktuell**	Kaufpreisfaktor

Provisionsfreier Direktverkauf vom Eigentümer · Angaben nach bestem Wissen · Stand 30. August 2026

Investment auf einen Blick

Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Winsen (Luhe), wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Seit Erwerb durch die heutigen Eigentümer sind sämtliche Wohn- und Gewerbeeinheiten lückenlos vermietet. Der provisionsfreie Direktverkauf kombiniert einen attraktiven Einstiegspreis mit kurzfristig identifizierbaren Ertragssteigerungspotenzialen.

Kaufpreis	680.000 €
Maklercourtage	0 € / provisionsfrei
Grundstück	272 m²
Einheiten	4 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit
Aktuelle Nettokaltmiete	3.610 €/Monat
Jahresnettokaltmiete	43.320 €
Bruttomietrendite	ca. 6,37 %
Kaufpreisfaktor	ca. 15,70
Stellplätze	4 im Innenhof
Energieeffizienz	Klasse D · 103,9 kWh/(m²·a)
Vermietungshistorie	Seit Erwerb lückenlos vermietet
Gewerbe	Mobilfunkladen seit 01.03.2026
Fenster	Kunststoff, Dreifachverglasung; weitgehend erneuert

Investment-Highlights

- Zentrale Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt mit sehr guter Anbindung Richtung Hamburg und Lüneburg.
- Vollvermieteter Bestand mit fünf Einheiten und nachweislich lückenloser Vermietungshistorie seit Erwerb.
- Teilweise moderate Bestandsmieten mit zusätzlichem Mietsteigerungspotenzial nach rechtlicher Prüfung.
- Vier Stellplätze im gesicherten Innenhof; zwei weitere Stellplätze separat vermietbar.
- Zusätzlicher Keller-/Lagerraum kann nach Abtrennung separat vermietet werden.
- Große Wohnungen bieten perspektivisch Potenzial für WG-/Co-Living-Konzepte bzw. möblierte Einzelzimmervermietung.
- Gebäudehistorie und umfangreiche Plan-/Genehmigungsunterlagen vorhanden.
- Gewerbeeinheit seit 01.03.2026 an einen Mobilfunkfachhandel vermietet.
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung weitgehend erneuert; nur Straßenfenster im 2. OG noch offen.

Kaufvorteil durch Direktverkauf

Das Objekt war zuvor zu 790.000 € zzgl. 6,99 % Käuferprovision angeboten. Im provisionsfreien Direktverkauf wird es nun für 680.000 € angeboten.

Position	Bisher über Makler	Direktverkauf
Kaufpreis	790.000 €	680.000 €
Käuferprovision 6,99 %	55.221 €	0 €
Summe vor Erwerbsnebenkosten	845.221 €	680.000 €
Rechnerischer Erwerbsvorteil	**-**	165.221 €

RECHNERISCHER KAUFVORTEIL: 165.221 €

Verkaufsanlass

Der Verkauf erfolgt aus strategischen Gründen: Die Eigentümer möchten das gebundene Kapital in ein anderes Immobilienprojekt investieren. Der Verkauf erfolgt direkt und ohne Makler.

Aktuelle Mietstruktur

Einheit	Fläche*	NKM/Monat	€/m²	NKM/Jahr
Büro/Gewerbe	50 m²	575 €	11,50 €	6.900 €
Wohnung EG	65 m²	565 €	8,69 €	6.780 €
Wohnung 1. OG	110 m²	960 €	8,73 €	11.520 €
Wohnung 2. OG	110 m²	850 €	7,73 €	10.200 €
Wohnung DG	60 m²	660 €	11,00 €	7.920 €
GESAMT	**395 m²**	**3.610 €**	**Ø 9,14 €**	**43.320 €**

* Flächen gemäß aktueller Mietaufstellung; vorhandene Bestands-, Aufmaß- und Behördenunterlagen weisen teilweise abweichende Bezugsgrößen auf. Eine abschließende Flächenprüfung bleibt dem Erwerber vorbehalten.

Kennzahlen

- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 43.320 €
- Bruttomietrendite auf 680.000 €: ca. 6,37 %
- Kaufpreisfaktor: ca. 15,70

Kurzfristiges Ertragspotenzial

Nach Angaben des Eigentümers wurden die Mieten im EG und 2. OG seit mehr als drei Jahren nicht angepasst; beim 1. OG soll eine weitere Anpassung voraussichtlich in rund 12 Monaten möglich sein. Sämtliche Mieterhöhungen stehen unter dem Vorbehalt der gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere Vergleichsmiete, Kappungsgrenze und formeller Anforderungen.

Einheit/Maßnahme	Ist	Zielannahme	Mehr/Monat	Mehr/Jahr
Wohnung EG	565 €	650 € (10 €/m²)	+85 €	+1.020 €
Wohnung 2. OG	850 €	1.100 € (10 €/m²)	+250 €	+3.000 €
2 freie Stellplätze	0 €	2 × 40 €	+80 €	+960 €
Keller-/Lagerraum	0 €	ca. 30 €	+30 €	+360 €
Kurzfristig	**-**	**-**	**+445 €**	**+5.340 €**
1. OG später	960 €	1.100 € (10 €/m²)	+140 €	+1.680 €
Gesamtpotenzial	**-**	**-**	**+585 €**	**+7.020 €**

Potenzielle JNKM: ca. 50.340 € | Faktor: ca. 13,51 | Bruttorendite: ca. 7,40 %

Weitere Value-Add-Ansätze

WG / Co-Living / möblierte Zimmer

Insbesondere die großzügigen Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss bieten aufgrund ihrer Größe und der unmittelbaren Bahnhofslage grundsätzlich Potenzial für alternative Vermietungskonzepte. Denkbar ist - vorbehaltlich der rechtlichen, baulichen und mietvertraglichen Voraussetzungen - eine möblierte Einzelzimmervermietung an Berufspendler, Projektmitarbeiter oder andere temporär in der Region Beschäftigte. Ein solches Konzept kann gegenüber einer klassischen Gesamtvermietung höhere Quadratmetererlöse ermöglichen.

Steuerliches Potenzial / Restnutzungsdauer

Aufgrund des ursprünglichen Baujahres um 1900 kann ein Erwerber prüfen lassen, ob durch ein qualifiziertes Restnutzungsdauergutachten eine gegenüber der typisierten Nutzungsdauer verkürzte tatsächliche Restnutzungsdauer nachgewiesen werden kann. Bei Anerkennung kann dies die jährliche Gebäude-AfA erhöhen. Eine Restnutzungsdauer von etwa 20-25 Jahren ist lediglich eine mögliche Gutachtenannahme und ausdrücklich nicht zugesichert.

Stellplätze und Keller

Vier PKW-Stellplätze befinden sich im gesicherten Innenhof. Zwei Stellplätze sind derzeit Bestandteil bestehender Mietverhältnisse; zwei weitere können nach Eigentümerangaben separat vermietet werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch Abtrennung einen weiteren Keller-/Lagerraum zu schaffen.

Modernisierungen und Ausstattung

- Weitgehend erneuerter Fensterbestand: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; lediglich die straßenseitigen Fenster der Wohnung im 2. OG stehen noch zur Erneuerung an.
- 2014: EG-Wohnung komplett; zusätzlich Bad-, Küchen- und hofseitige Fenster im 1. und 2. OG sowie nahezu sämtliche Treppenhausfenster erneuert.
- 2017: sämtliche Fenster der Dachgeschosswohnung erneuert.
- 2024: sämtliche Fenster der Wohnung im 1. OG erneuert.
- Noch ausstehend: ausschließlich die straßenseitigen Fenster der Wohnung im 2. OG; die Kosten können anhand der 2024 ausgeführten Fensterarbeiten im 1. OG kalkuliert werden, sobald die Rechnungsunterlagen vorliegen.
- Treppenhaus und Wohnungseingangstüren 2015 aufwendig saniert.
- Stromzählerkasten im Zuge der Treppenhaussanierung modernisiert.
- Hauseingangstür mit Gegensprechanlage und Briefkastenanlage 2018 erneuert.
- Straßenseitige Fassade 2015 restauriert und saniert; Aluminium-Fensterbänke und Vordach der Gewerbeeinheit erneuert.
- Gewerbeeinheit 2025 saniert.
- Gewerbeeinheit seit 01.03.2026 an einen Mobilfunkfachhandel vermietet; der Standort wird als Erweiterung eines bereits bestehenden Geschäfts genutzt.
- Seit Erwerb des Objekts waren alle vier Wohnungen und die Gewerbeeinheit durchgehend vermietet; auch bei Nutzerwechseln bestand kein struktureller Leerstand.
- EG-Wohnung 2014 saniert.
- 1. OG 2018 modernisiert.
- 2. OG 2013 modernisiert; Kaminofen vorhanden.
- DG 2022 nach Wasserschaden umfassend saniert; dokumentierte Investition laut Eigentümer ca. 100.000 €.
- Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum; Gemeinschaftstoilette im Keller.
- Eigene Gastherme je Wohnung/Gewerbeeinheit; Gas und Strom werden direkt mit den Versorgern abgerechnet.

Beispiel modernisierte Einbauküche

Dachgeschoss - Bad

Lage: Bahnhof und Innenstadt

Die Bahnhofstraße verbindet den Bahnhof mit der Winsener Innenstadt. Das Objekt liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt und profitiert damit von einer für Wohn- und Gewerbenutzung attraktiven Kombination aus Zentralität, Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.

- Bahnhof Winsen (Luhe) fußläufig erreichbar.
- Direkte Bahnverbindungen in Richtung Hamburg und Lüneburg.
- Innenstadt, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im direkten Umfeld.
- Gute Straßenanbindung über die A39.
- Bahnhofslage unterstützt insbesondere die Vermietbarkeit an Pendler und Berufstätige.
- Große Schaufensterfront der Gewerbeeinheit zur Bahnhofstraße.

Gewerbeeinheit mit Schaufensterfront zur Bahnhofstraße

Beispiel Büro-/Gewerbenutzung

Energie und Gebäudedokumentation

Ursprüngliches Gebäudealter	ca. 1900
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	103,9 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergiebedarf	115,3 kWh/(m²·a)
Energieträger	Erdgas
Energieausweis gültig bis	03.04.2029

Umfangreiche Unterlagen vorhanden

- Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte.
- Baulastenunterlagen.
- Energieausweis.
- Historische Bestands- und Umbauzeichnungen.
- Planunterlagen zum Dachgeschossausbau.
- Historische Schaufenster-/Fassadenplanung.
- Entwässerungsgenehmigung und historische Entwässerungspläne.
- Aktuelles Aufmaß für Erdgeschoss/Gewerbe.
- Weitere Objekt- und Mietunterlagen können qualifizierten Interessenten im Datenraum zur Verfügung gestellt werden.

Investment-Fazit

Bahnhofstraße 72 verbindet laufenden Bestandsertrag, eine lückenlose Vermietungshistorie und konkrete Value-Add-Ansätze.

Mit aktuell 43.320 € Jahresnettokaltmiete, einem Kaufpreis von 680.000 € und provisionsfreiem Erwerb ergibt sich ein Einstieg zum ca. 15,7-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Bereits die dargestellten klassischen Optimierungen - Mieterhöhungen, zwei zusätzliche Stellplatzvermietungen und ein Keller-/Lagerraum - führen in der Modellrechnung zu rund 50.340 € Jahresnettokaltmiete und einem Faktor von ca. 13,5.

Darüber hinaus können alternative Vermietungsmodelle in den großen Wohnungen sowie eine individuelle steuerliche Prüfung der Restnutzungsdauer zusätzliche Perspektiven eröffnen.

KAUFPREIS 680.000 € · PROVISIONSFREI

Hinweise

Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorabinformation. Flächen-, Miet-, Ertrags- und Entwicklungspotenziale beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Angaben des Eigentümers. Für Mieterhöhungen, Nutzungsänderungen, WG-/Co-Living-Konzepte, steuerliche Effekte sowie die Anerkennung einer verkürzten Restnutzungsdauer wird keine Gewähr übernommen. Käufer sollten die rechtlichen, technischen, steuerlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen im Rahmen ihrer Due Diligence eigenständig prüfen.

Kontakt: Direktverkauf durch die Eigentümer. Besichtigung und Einsicht in weiterführende Unterlagen nach Vereinbarung.

OBJEKT- UND EINHEITENIMPRESSIONEN

Bahnhofstraße 72 · 21423 Winsen (Luhe)

Außenansichten & Grundstück

Luftbild - Straßenfront und Gesamtobjekt

Straßenansicht Bahnhofstraße

Rückwärtige Gebäudeansicht

Gesicherter Innenhof mit Stellplätzen

Bildmaterial: Objektbestand. Möblierung und Ausstattung können teilweise Mietereigentum sein.

Gewerbeeinheit

Schaufensterfront zur Bahnhofstraße

Verkaufs- und Beratungsfläche

Bildmaterial: Objektbestand. Möblierung und Ausstattung können teilweise Mietereigentum sein.

Wohnung Erdgeschoss

Einbauküche

Duschbad

Wohnraum / Zimmerfolge

Durchreiche zur Küche

Bildmaterial: Objektbestand. Möblierung und Ausstattung können teilweise Mietereigentum sein.

Wohnung 1. Obergeschoss

Impressionen 1. Obergeschoss

Einbauküche

Wohnungseingang / Sprechanlage

Bildmaterial: Objektbestand. Möblierung und Ausstattung können teilweise Mietereigentum sein.

Wohnung 2. Obergeschoss

Flurbereich

Küche mit Essbereich

Wohnraum mit Kaminofen

Wohnzimmer

Bildmaterial: Objektbestand. Möblierung und Ausstattung können teilweise Mietereigentum sein.

Dachgeschosswohnung

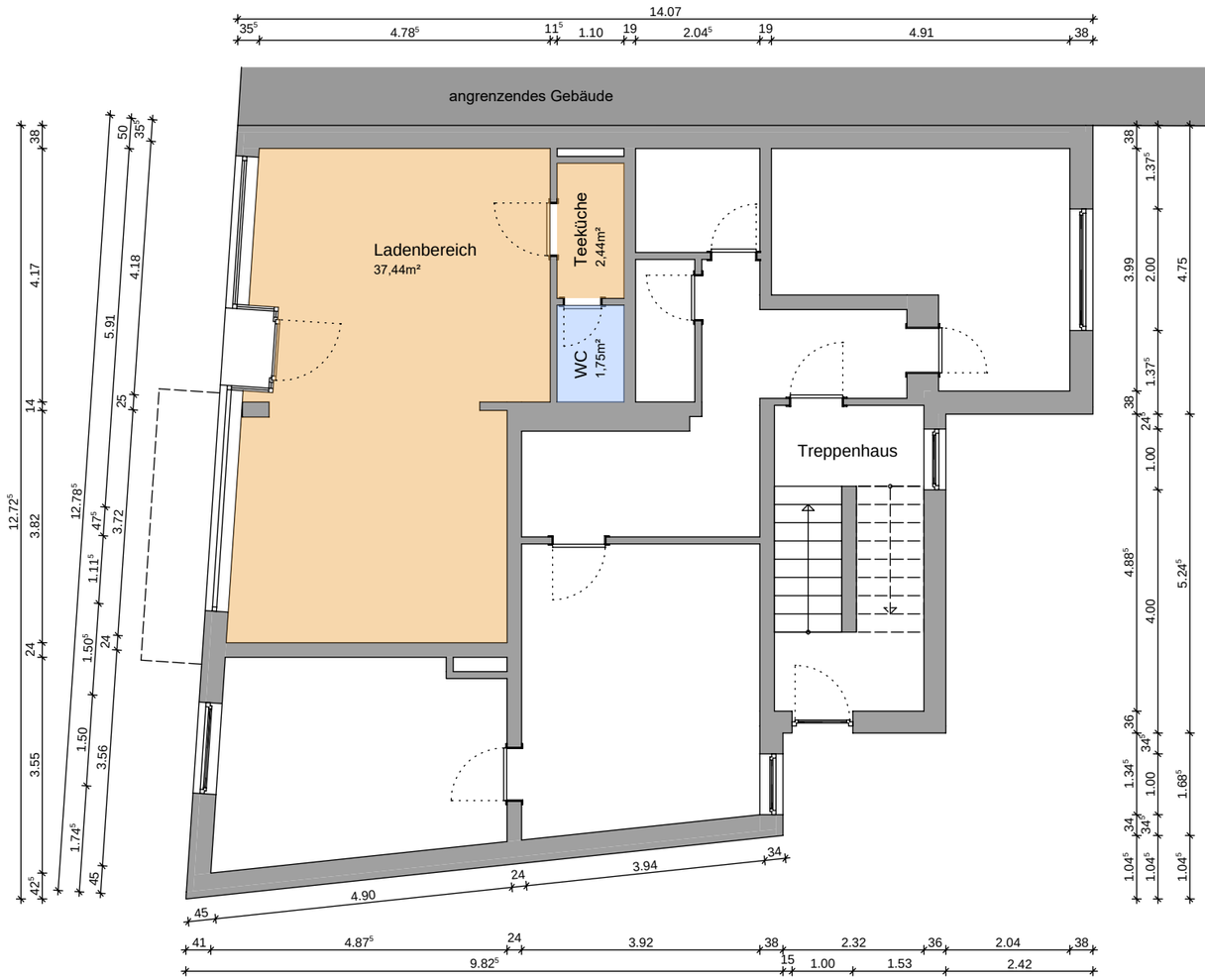
Schlaf-/Wohnraum

Duschbad

Küche und Essbereich

Bildmaterial: Objektbestand. Möblierung und Ausstattung können teilweise Mietereigentum sein.

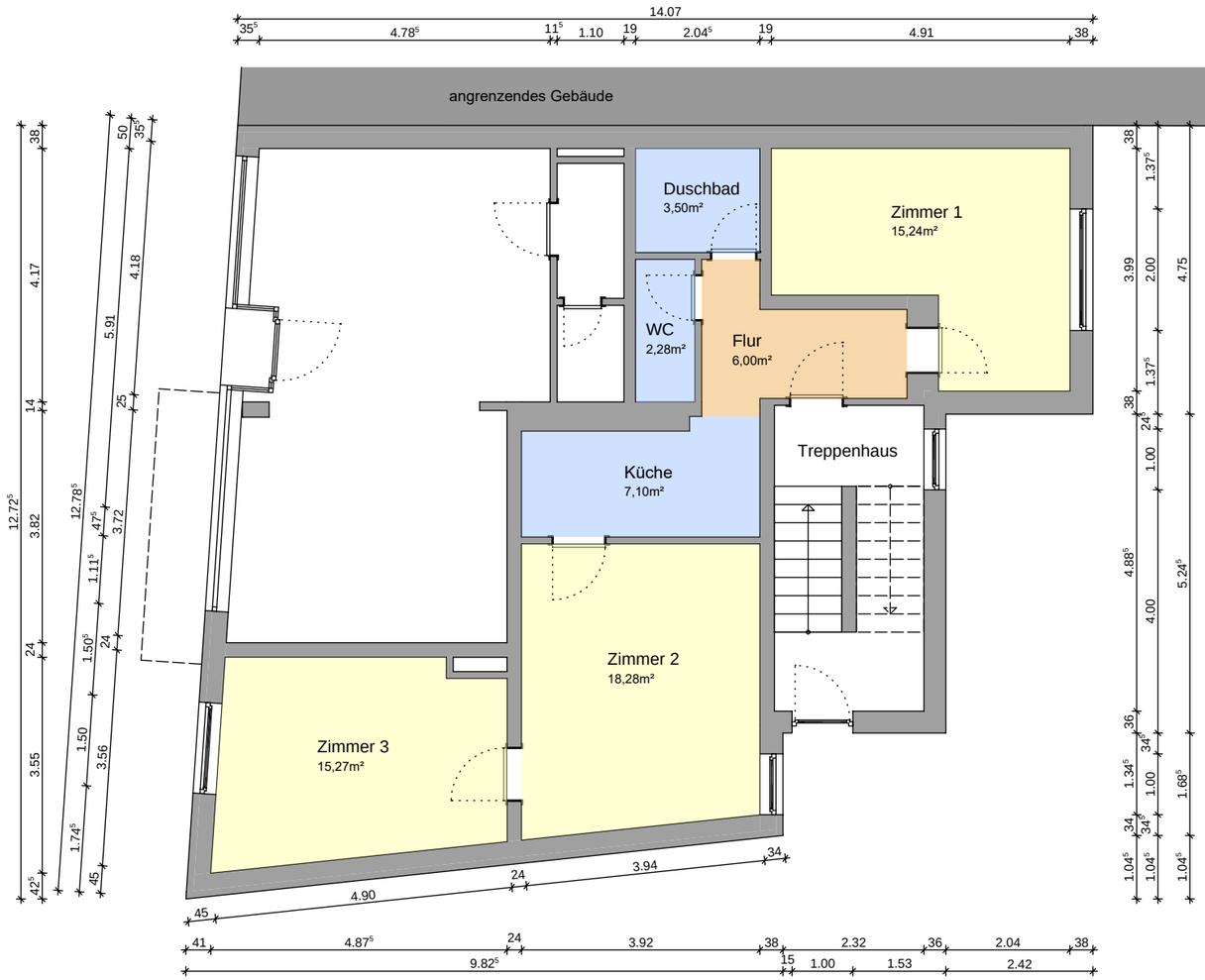
Grundriss Erdgeschoss



Raum	gemessene Grundfläche	zu 100% anrechenbare Ladenfläche	zu 50% anrechenbare Ladenfläche
Ladenb.	37,44m²	37,44m²	-
Teeküche	2,44m²	2,44m²	-
WC	1,75m²	1,75m²	-
Σ	41,63m²	41,63m²	-
Σ Wohnfläche	41,63m²		-

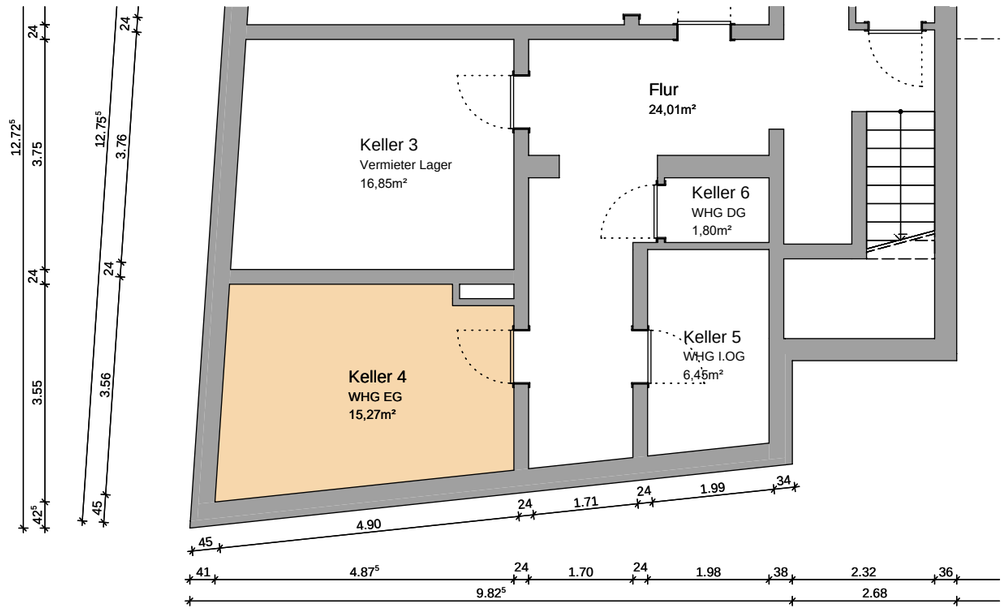
Objekt : Mehrparteienwohnhaus mit Ladenfläche, Bahnhofstraße 72, 21423 Winsen (Luhe)	Darstellung : Grundriss Erdgeschoss Ladenbereich	Maßstab : 1:100	Blattgröße : 297 / 420 (0,125 m²) 24.08.2026	Blattnummer : M - 01

Grundriss Erdgeschoss



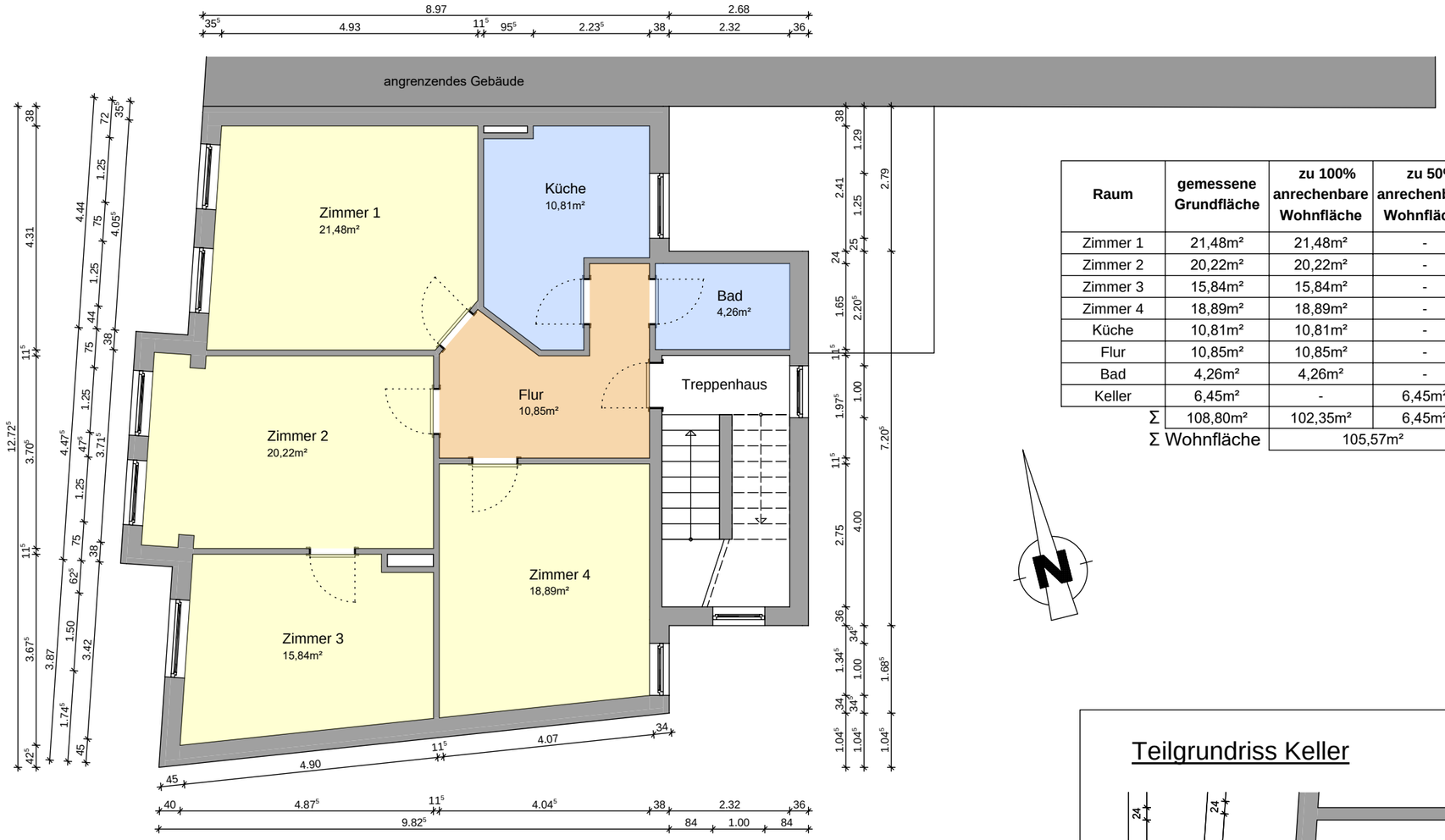
Raum	gemessene Grundfläche	zu 100% anrechenbare Wohnfläche	zu 50% anrechenbare Wohnfläche
Zimmer 1	15,24m²	15,24m²	-
Zimmer 2	18,28m²	18,28m²	-
Zimmer 3	15,27m²	15,27m²	-
Küche	7,10m²	7,10m²	-
Flur	6,00m²	6,00m²	-
Duschbad	3,50m²	3,50m²	-
WC	2,28m²	2,28m²	-
Keller	15,27m²	-	15,27m²
Σ	82,94m²	67,67m²	15,27m²
Σ Wohnfläche	75,30m²		

Teilgrundriss Keller



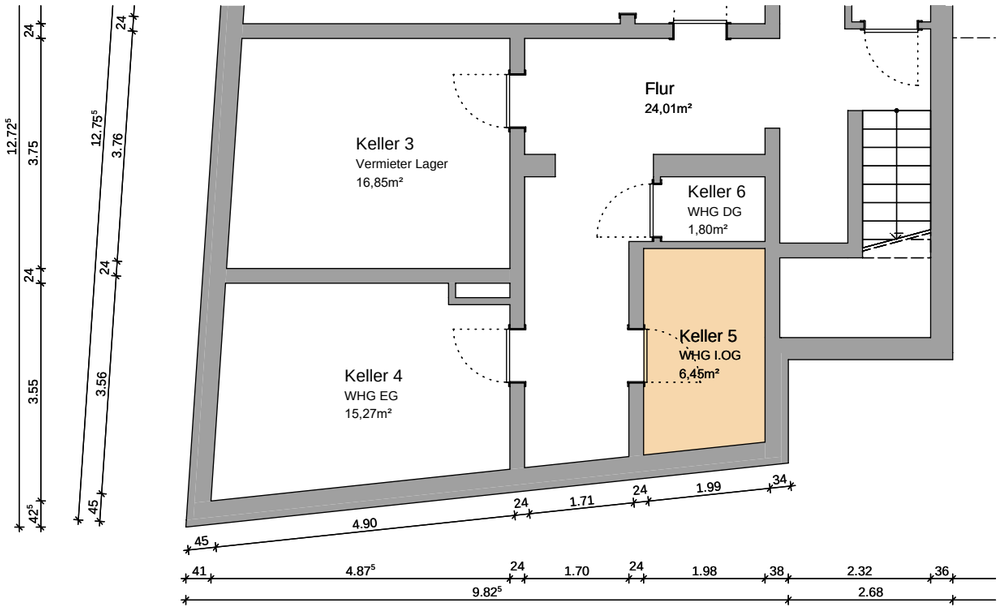
Objekt : Mehrparteienwohnhaus mit Ladenfläche, Bahnhofstraße 72, 21423 Winsen (Luhe)	Darstellung : Grundriss Erdgeschoss Wohnung	Maßstab : 1:100	Blattgröße : 297 / 420 (0,125 m²) 24.08.2026	Blattnummer : M - 02

Grundriss I. Obergeschoss



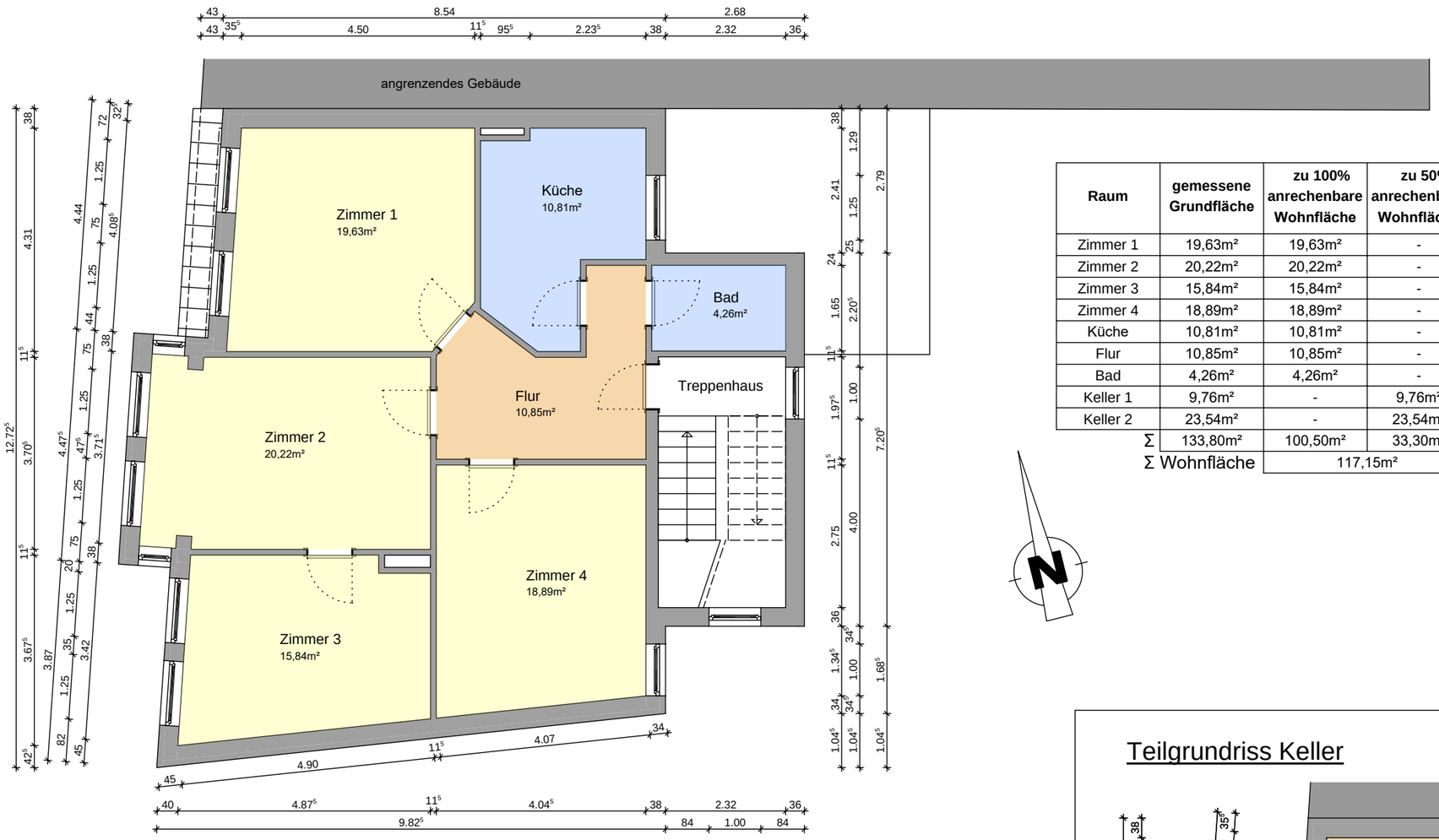
Raum	gemessene Grundfläche	zu 100% anrechenbare Wohnfläche	zu 50% anrechenbare Wohnfläche
Zimmer 1	21,48m²	21,48m²	-
Zimmer 2	20,22m²	20,22m²	-
Zimmer 3	15,84m²	15,84m²	-
Zimmer 4	18,89m²	18,89m²	-
Küche	10,81m²	10,81m²	-
Flur	10,85m²	10,85m²	-
Bad	4,26m²	4,26m²	-
Keller	6,45m²	-	6,45m²
Σ	108,80m²	102,35m²	6,45m²
Σ Wohnfläche	105,57m²		

Teilgrundriss Keller



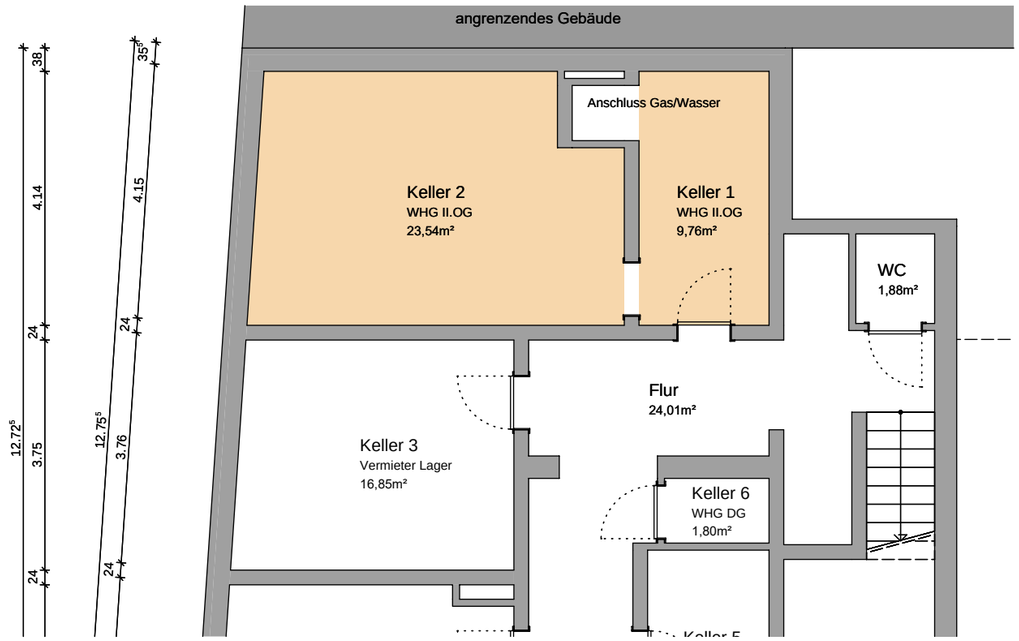
Objekt : Mehrparteienwohnhaus mit Ladenfläche, Bahnhofstraße 72, 21423 Winsen (Luhe)	Darstellung : Grundriss I. Obergeschoss Wohnung	Maßstab : 1:100	Blattgröße : 297 / 420 (0,125 m²) 24.08.2026	Blattnummer : M - 03

Grundriss II. Obergeschoss



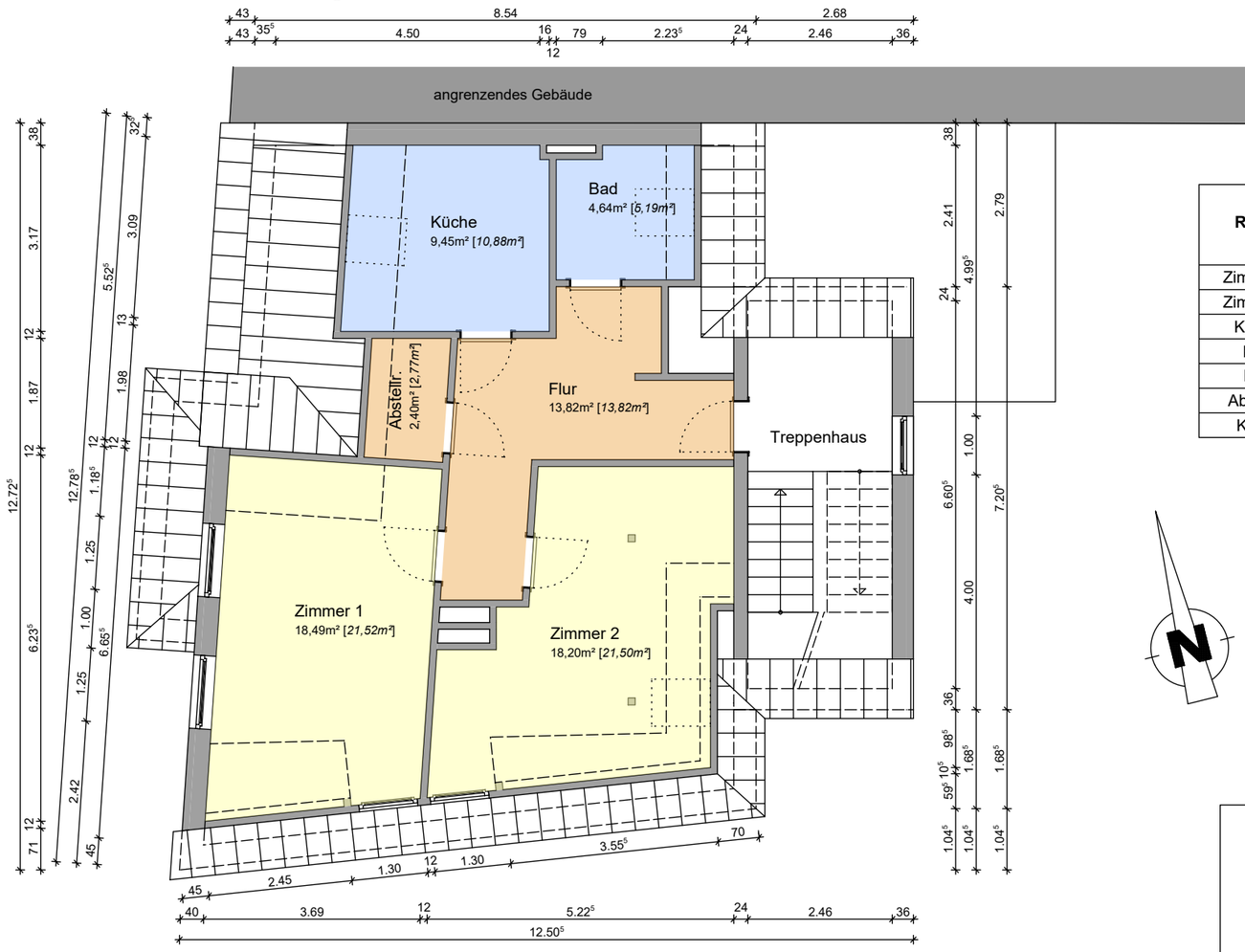
Raum	gemessene Grundfläche	zu 100% anrechenbare Wohnfläche	zu 50% anrechenbare Wohnfläche
Zimmer 1	19,63m²	19,63m²	-
Zimmer 2	20,22m²	20,22m²	-
Zimmer 3	15,84m²	15,84m²	-
Zimmer 4	18,89m²	18,89m²	-
Küche	10,81m²	10,81m²	-
Flur	10,85m²	10,85m²	-
Bad	4,26m²	4,26m²	-
Keller 1	9,76m²	-	9,76m²
Keller 2	23,54m²	-	23,54m²
Σ	133,80m²	100,50m²	33,30m²
Σ Wohnfläche	117,15m²		

Teilgrundriss Keller



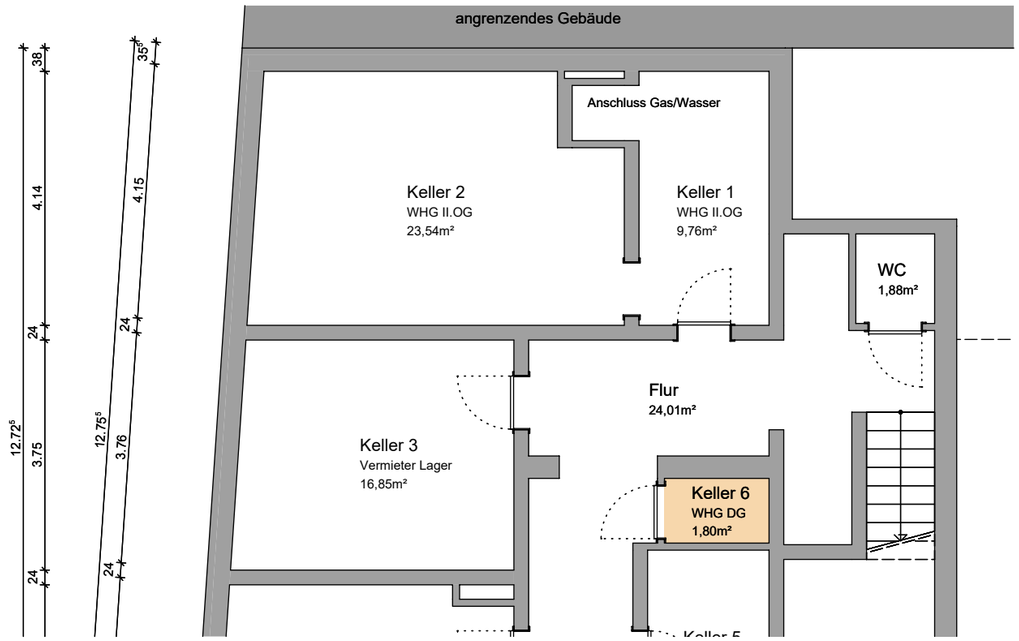
Objekt : Mehrparteienwohnhaus mit Ladenfläche, Bahnhofstraße 72, 21423 Winsen (Luhe)	Darstellung : Grundriss II. Obergeschoss Wohnung	Maßstab : 1:100	Blattgröße : 297 / 420 (0,125 m²) 24.08.2026	Blattnummer : M - 04

Grundriss Dachgeschoss



Raum	gemessene Grundfläche	zu 100% anrechenbare Wohnfläche	zu 50% anrechenbare Wohnfläche	Wohnfläche Summe
Zimmer 1	21,52m²	15,96m²	5,06m²	18,49m²
Zimmer 2	21,50m²	16,09m²	4,22m²	18,20m²
Küche	10,88m²	8,02m²	2,86m²	9,45m²
Bad	5,19m²	4,10m²	1,09m²	4,64m²
Flur	13,82m²	13,82m²	-	13,82m²
Abstellr.	2,77m²	2,04m²	0,73m²	2,40m²
Keller	1,80m²	-	1,80m²	0,90m²
Σ	77,48m²	60,03m²	15,76m²	
Σ Wohnfläche	67,90m²			

Teilgrundriss Keller



Objekt : Mehrparteienwohnhaus mit Ladenfläche, Bahnhofstraße 72, 21423 Winsen (Luhe)	Darstellung : Grundriss Dachgeschoss Wohnung	Maßstab : 1:100	Blattgröße : 297 / 420 (0,125 m²) 24.08.2026	Blattnummer : M - 05