

# Exposé

## Werkstatt in Paderborn

### Renditeobjekt - 2 Gewerbehallen mit Wohnhaus und Wohnung



Objekt-Nr. **OM-282207**

**Werkstatt**

Verkauf: **2.000.000 €**

33102 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	3.500,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	3.500,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1	Lager-/Prod.fläches	500,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Freifläche	800,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Objekt ist für Unternehmer und Investoren äußerst attraktiv, es handelt sich um ein Paketangebot bestehend aus einem Gewerbegebäude (zwei Hallen) und einem modernen Wohnhaus mit Einliegerwohnung.

Die Stadtvilla von ca. 263 m<sup>2</sup> als auch die große Gewerbeeinheit mit ca. 240 m<sup>2</sup> (Halle, Büro, Sozialräume) werden leer/bezugsfrei übergeben. Die Gewerbeeinheit mit ca. 260 m<sup>2</sup> ist aktuell vermietet.

An einer Nebenstraße zur Marienloher Straße/An der Talle gelegen, befindet sich das Objekt in einer gemischten Lage. Auf einem ca. 3.500 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstück befinden sich die Gewerbeeinheiten im vorderen Bereich, während das Wohnhaus in zweiter Reihe über eine seitliche Zufahrt erreicht wird. Bei den Gewerbeeinheiten, Baujahr 2000, handelt es sich um Hallen mit einer Deckenhöhe bis ca. 4.05m. Große Rolltore, Nebenräume mit isolierverglasten Fenstern samt Jalousien und eine gute Beleuchtung zeichnen die beiden Gewerbeeinheiten aus. Die hintere Halle wurde im Jahr 2021 komplett saniert sowie Büro und Nebenräume neu angebaut. Die Flächen Rund um die Gewerbeeinheit sind neu gepflastert.

Das vollunterkellerte Wohngebäude mit Doppelgarage wurde 2003 in einer massiven Bauweise gebaut. Im KG wurde 2021 eine Sauna eingebaut und Vorbereitungen für die Gestaltung eines Wellness-Bereichs getroffen. Ein ausgestatteter Party-Raum, Wäscheraum, Toilette und Stauraum finden Sie dort auch.

Im EG haben Sie den großen Wohnbereich mit dem Erker für einen Esstisch, die separat angeordnete Küche und ein Tageslicht-Badezimmer samt Dusche. Highlight ist der schön geschnittene Wohnbereich mit seinen ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bodentiefen Fenstern zur Terrasse und Garten, mit integrierten Deckenspots, sowie Kamin. In allen Zimmern haben Sie auch Fußbodenheizung und alternativ Heizkörper. In der ersten Etage befinden sich drei Zimmer, eins davon mit einer Loggia, und das große Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Oben befinden sich eine Einliegerwohnung mit großem Balkon bestehend aus Wohn-, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum.

## Ausstattung

Sauna, Bar/Partyraum, Gartenhaus.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Lagerhalle I : ca. 200 qm zzgl. Büro- und Sozialräume von ca. 60 qm

Lagerhalle II : ca. 240 qm mit Büro- und Sozialräume

Wohnhaus: KG 98qm, EG 109 qm, OG 154qm, Doppelgarage 75qm

Wohnung: ca 72qm

## Lage

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in der Paderborner Kernstadt, 3km nördlich vom Domplatz und 2,5 km östlich vom Schloß Neuhaus.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	73,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	81,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

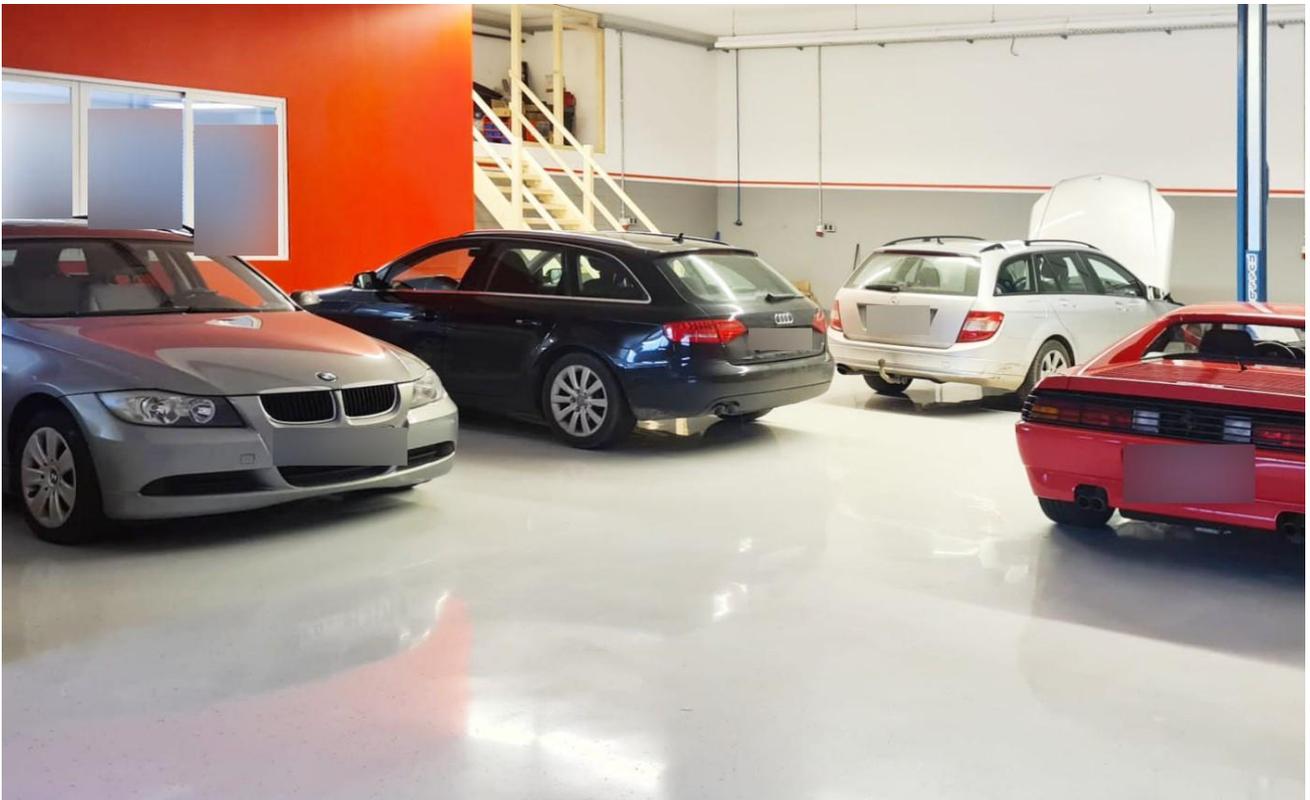
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

