

# Exposé

## Produktion in Leopoldshöhe

**Sehr hochwertiges Gebäude mit neuem Bürotrakt  
verkehrsgünstig**



Objekt-Nr. OM-405189

### Produktion

Verkauf: **auf Anfrage**

33818 Leopoldshöhe  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.02.2026
Grundstücksfläche	2.254,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Gesamtfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Lager-/Prod.fläches	900,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr hochwertiges Gebäude für hochwertige Fertigung zum Beispiel Elektronik und/oder Logistik mit neuem Bürotrakt verkehrsgünstig

Industriegebiet Asemissen mit direkter Nähe zur B66 und A2

Das Gebäude ist ein sehr hochwertiges Gebäude mit in 2020 erstelltem Bürotrakt in direkter Nähe zur A2 Auffahrt Bielefeld Zentrum im Gewerbegebiet Asemissen.

Das Gebäude steht auf einem Grundstück von 2254 QM, es besteht noch Ausbaureserve. Das Gebäude hat eine Ausdehnung von 1000 QM. PKW Parkplätze sind vorhanden (Zurzeit 12 Stück). Das Gebäude hat eine freitragende gut gedämmte Halle mit ca. 900 QM mit einem sehr hochwertigen sehr ebenen staubarmen Boden bei einer Höhe von ca. 6m, dieser Bereich hat 2 Tore.

Der zweigeschossige Bürotrakt erbaut 2020 hat ca. 200 QM Grundfläche und ist hochwertig ausgestattet (z.B. dreifach-verglaste Fenster). Der Zugang zum Bürotrakt kann vom Parkplatz oder von der Halle erfolgen.

Halle und Bürotrakt haben separate Gasheizungen bei insgesamt sehr niedrigen Heizkosten, siehe auch Energieausweis. Die Heizkosten für das Jahr 2024 betragen insgesamt ca. 2000 Euro für das komplette Gebäude. Die Halle wurde vom Verkäufer alleine genutzt. Die Übergabe ab Februar 2026 möglich.

Es besteht eine direkte Anbindung zur Autobahnzuführung B66 (wird gerade baulich nochmals optimiert) und damit zur A2 wie auch zur A33.

Das Gebäude hat eine sehr hochwertige Ausstattung. Im Bürotrakt gibt es 3-fach verglaste Fenster, einen hochwertigen gefliesten Boden, weisse Türen, GIRA Schaltersysteme, Klimaanlage, LED-Beleuchtung sowie eine leistungsfähige Gas-Heizung mit niedrigem Verbrauch.

Die Halle ist freitragend, hat einen sehr hochwertigen komplett glatten Boden und 2 Hallentore. Dieser Bereich ist sowohl für eine Fertigung wie für ein sauberes Lager geeignet.

Der Hallenbereich kann auch komplett in einen 2-geschossigen Bürokomplex umgebaut werden, dies geht natürlich auch teilweise. Dadurch können bis ca. 1.800 QM Bürofläche geschaffen werden.

Durch die excellente Autobahnbindung direkt an den Zubringer B66 zur A2 kommt man schnell in alle Bereiche von Deutschland.

Durch die enge Anbindung an Bielefeld/Detmold/Paderborn ist die Lebensqualität sowie das Vorhandensein von Zulieferbetrieben sehr gut.

Inventar sowie Lagertechnik/Regale kann zusätzlich erworben werden.

Für Inverstoren kann auch ein Mieter vermittelt werden. Kapitalrendite über 5% steigend!

Eine Vermietung ist möglich bei langer Mindestmietdauer >10 Jahren.

## Ausstattung

Bürobereich:

Gas-Zentralheizung

Klimaanlage Büros

Fliesen in Betonoptik

Weisse Türen

LED-Beleuchtung, dimmbar in Büros

Aufenthaltsraum mit Küchenzeile

2 WC

Lager mit hochwertigem Boden

2 Tore

Freitragend

2 Gas-Lufterhitzer steuerbar

Ventilatoren

Oberlichter (teils zum Öffnen)

Inventar sowie Lagerausstattung kann erworben werden

## **Lage**

Die Lage ist verkehrsgünstig im Industriegebiet Asemassen/Leopoldshöhe an der B66 zwischen Asemassen und Bielefeld und damit genau am Autobahnzubringer. Direkter Zugang zur A2 sowie zur A33. Bahnhof Asemassen ist fussläufig erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	4,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	18,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Font 2

# Exposé - Galerie



Seite



Eingang

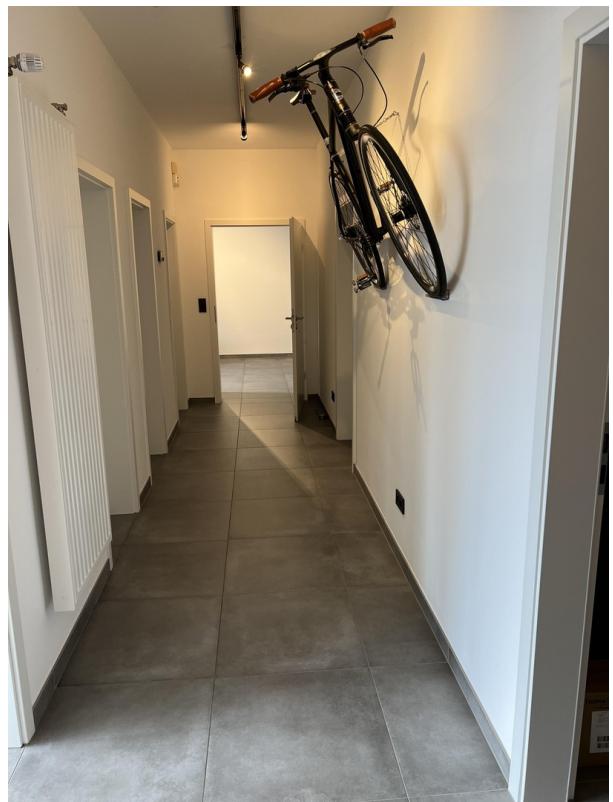
# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppe EG



Treppe Flur OG



Besprechung Klein

# Exposé - Galerie

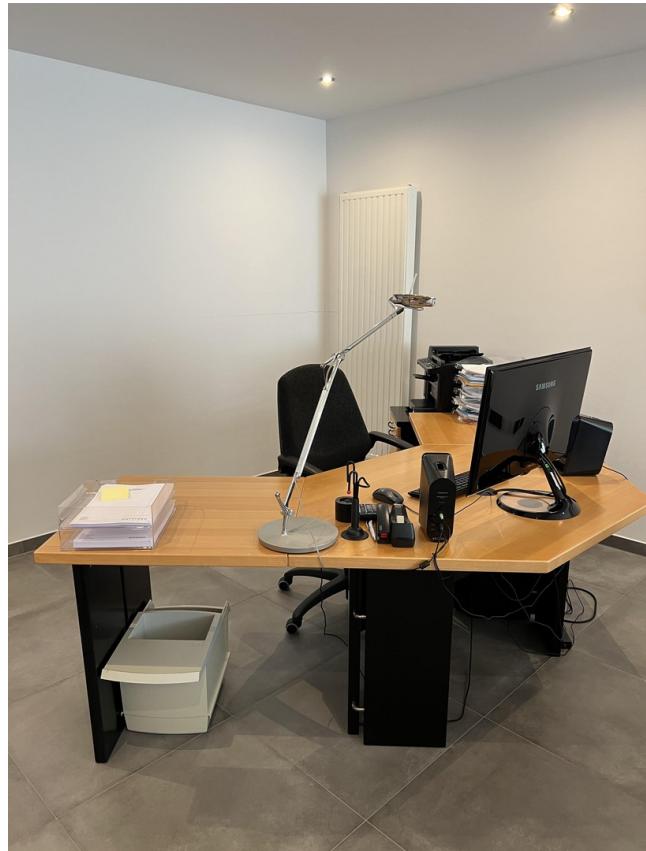


Arbeitsplatz

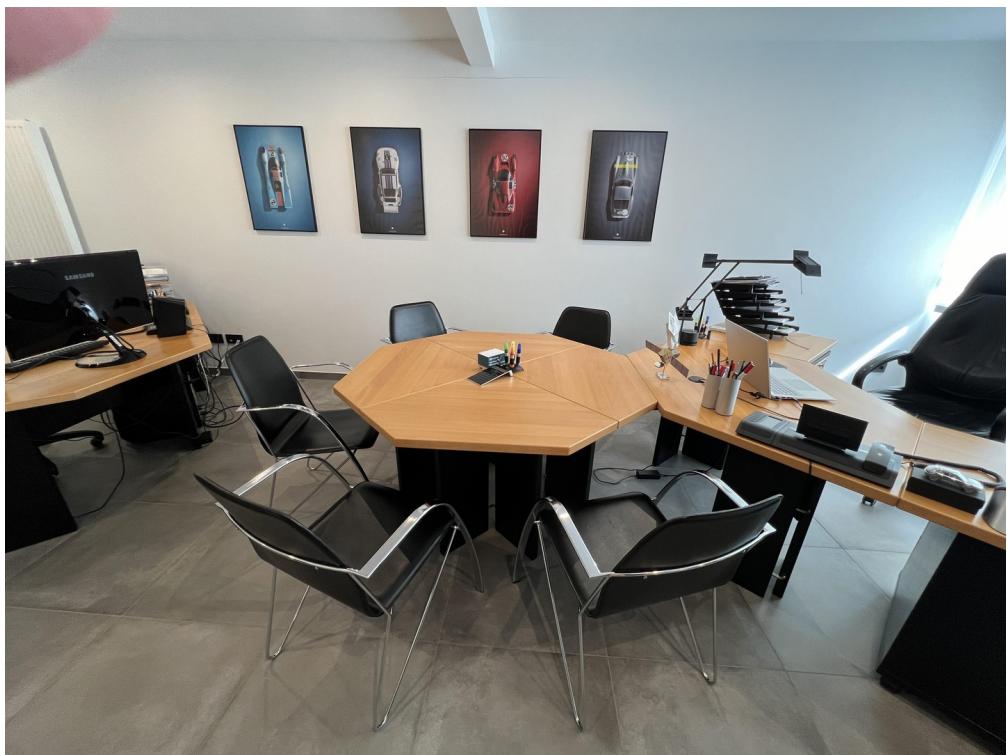


Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatz



Besprechung

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatz

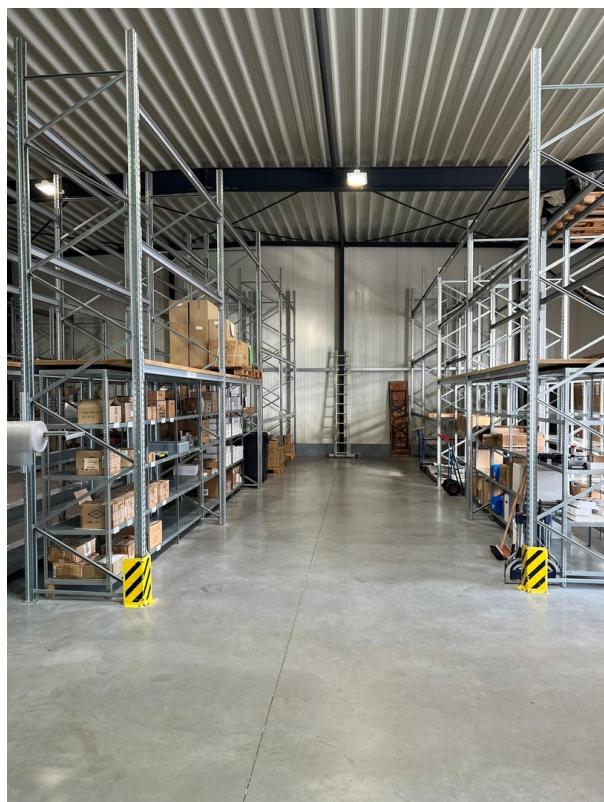


Aufenthalt

# Exposé - Galerie



1. Gang



2. Gang

# Exposé - Galerie



Längsgang WE



Tor Lager

# Exposé - Galerie



Mitte



Mitte Service

# Exposé - Galerie

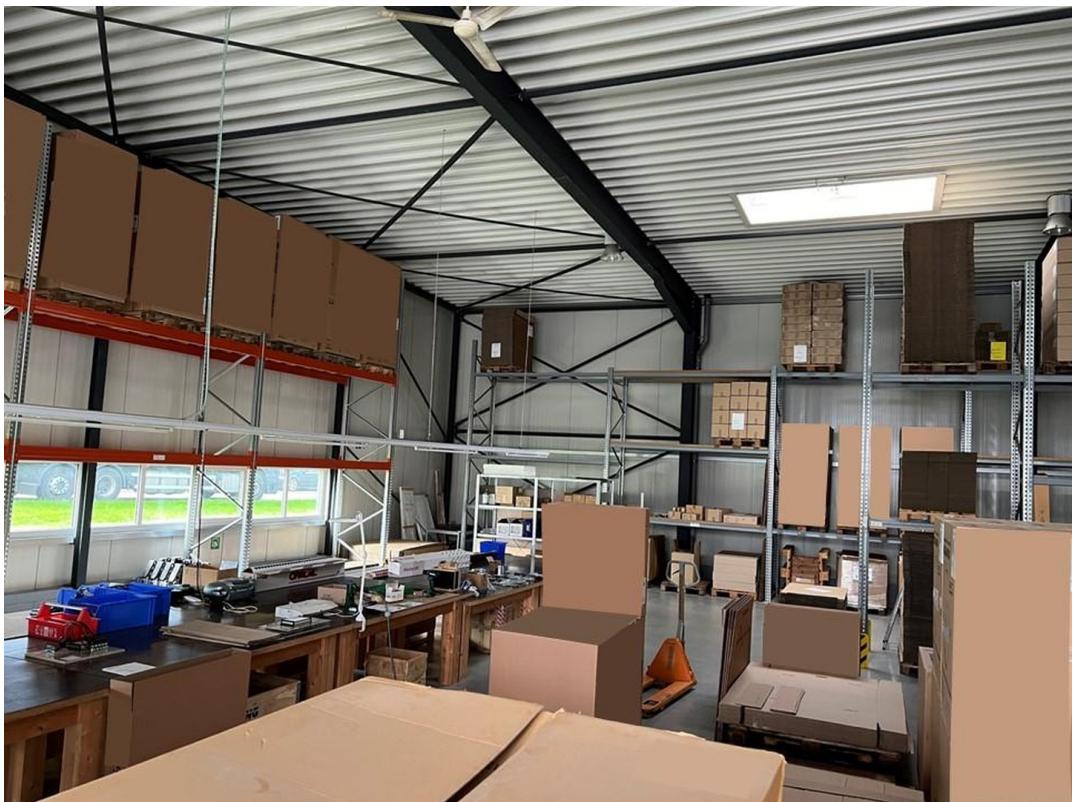


Lager

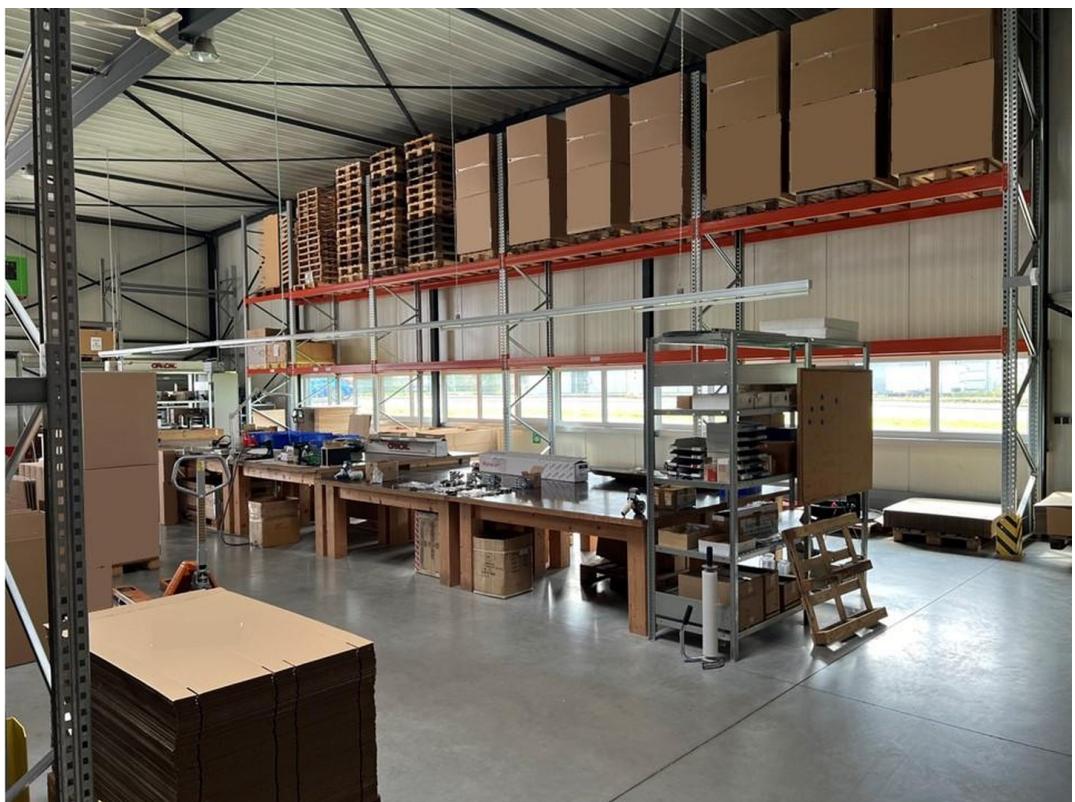


Lager

# Exposé - Galerie



Montage

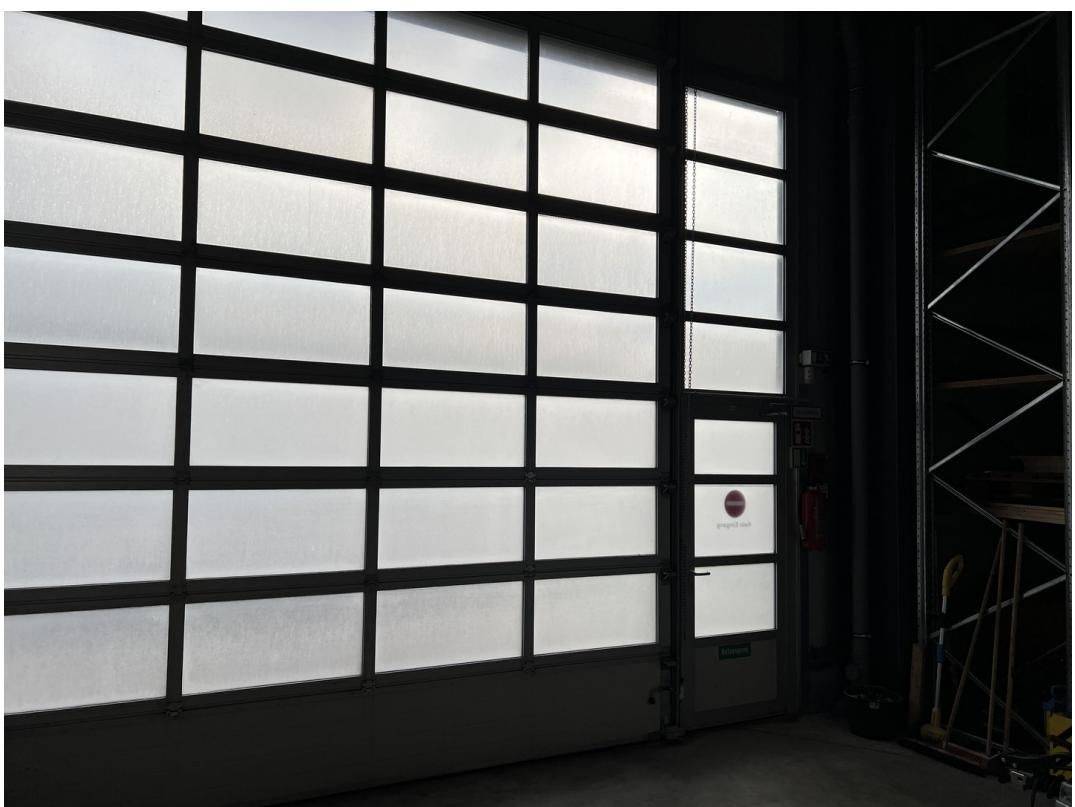


Montage

# Exposé - Galerie

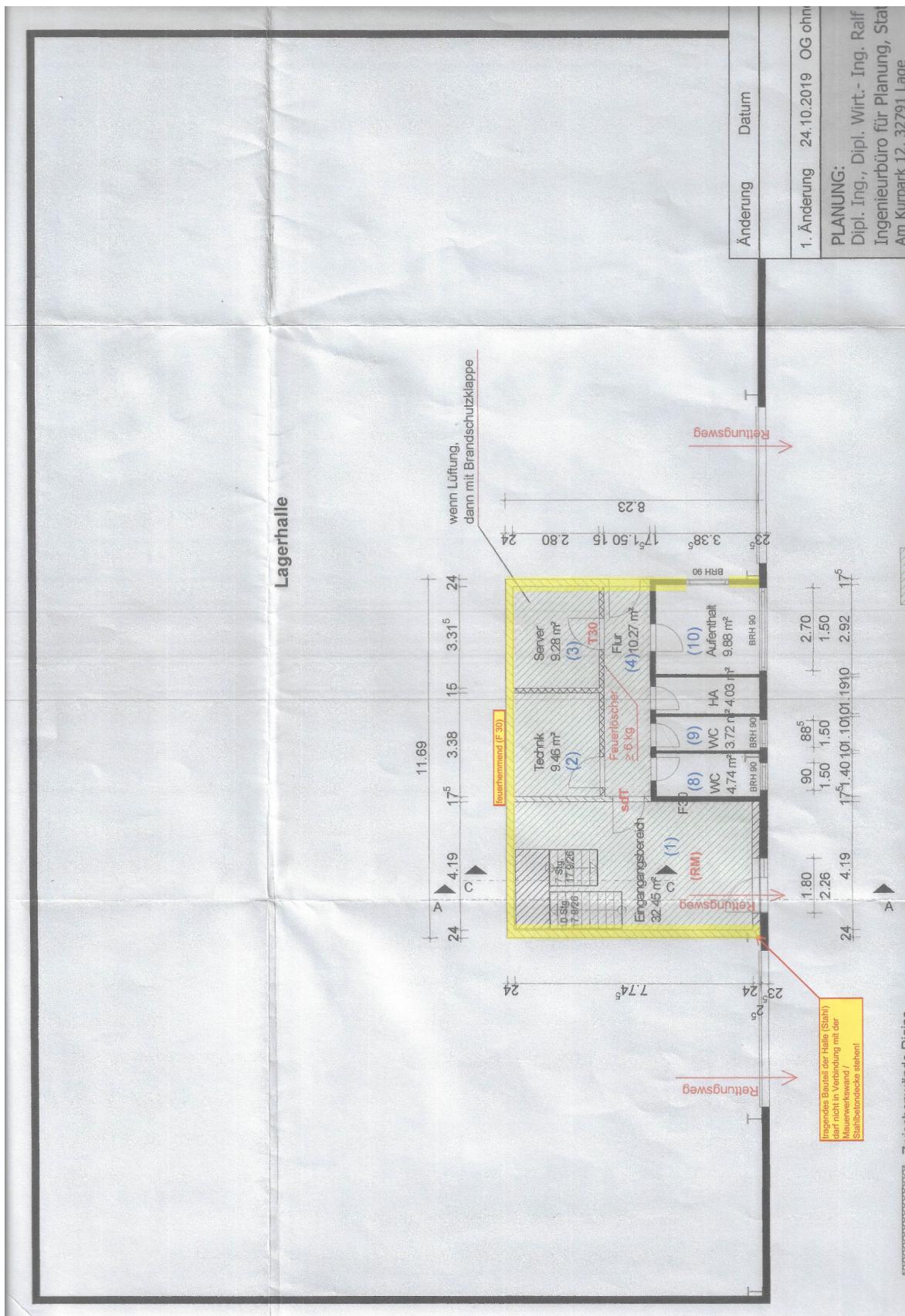


Montage



Tor Montage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

16. Oktober 2023

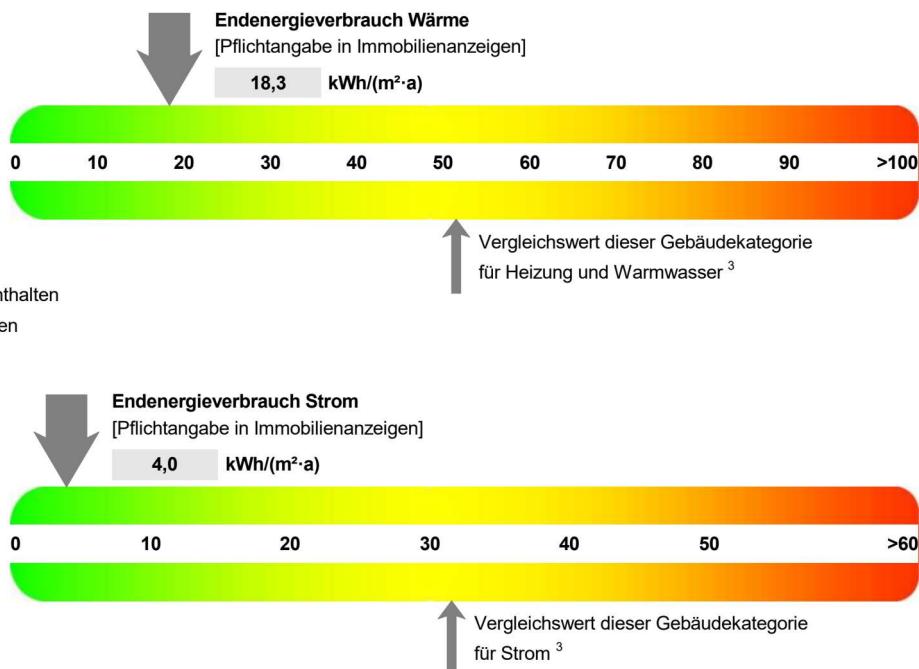
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2024-004943263

3

## Endenergieverbrauch



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
09.12.2020	31.12.2023	Erdgas E	1,10	54569			54569	1,12	
09.12.2020	31.12.2023	Strom	1,80						13320

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

27,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

6,6 kg/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup> Wärme	Vergleichswerte <sup>2</sup> Strom
Gebäude für Lagerung	82,0 %	49	35
Bürogebäude	18,0 %	63	16

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh