

Porta Westfalica - Lerbeck

# Hochwertige Gewerbeimmobilie in verkehrsgünstiger Lage von Porta Westfalica

Objektnummer: 26231004



**KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 3.290 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck**

## **Auf einen Blick**

|                     |                       |                           |  |
|---------------------|-----------------------|---------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26231004</b>       | <b>Kaufpreis</b>          | <b>1.390.000 EUR</b>   |
| <b>Zimmer</b>       | <b>16</b>             | <b>Büro/Praxen</b>        | <b>Bürohaus</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1985</b>           | <b>Provision</b>          | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>35 x Freiplatz</b> | <b>Gesamtfläche</b>       | <b>ca. 900 m<sup>2</sup></b>   |
|                     |                       | <b>Bauweise</b>           | <b>Massiv</b>  |
|                     |                       | <b>Gewerbefläche</b>      | <b>ca. 185 m<sup>2</sup></b>   |
|                     |                       | <b>Vermietbare Fläche</b> | <b>ca. 900 m<sup>2</sup></b>   |
|                     |                       | <b>Bürofläche</b>         | <b>ca. 715 m<sup>2</sup></b>   |

Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                   |                                |                  |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | <b>Gas</b>        | Energieausweis                 | <b>VERBRAUCH</b> |
| Energieausweis<br>gültig bis  | <b>18.01.2036</b> | Baujahr laut<br>Energieausweis | <b>1985</b>      |

Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige und repräsentative Gewerbeimmobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Hier lassen sich hervorragend für Handwerk oder Gewerbebetriebe verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Ausstellung, Büro, Konferenzräume, Lagerräume etc. miteinander kombinieren.

Im Jahre 1985 als Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet, wurde in der Bauphase nicht an der Ausstattung gespart. Die komplette Fassade ist mit einem hellen Klinker verklindert. Die Fenster bestehen aus einer hochwertigen Aluminium-Konstruktion und sind zweifach verglast. Durch die vielen Fenster kommt sehr viel Tageslicht in das Gebäude.

Das Flachdach aus Stahlbindern wurde mit einem Trapezblech, Dämmung und Dachfolie errichtet. Auf dem Dach befindet sich eine PV-Anlage mit 29 kWp Leistung. Ein Batteriespeicher ermöglicht die Speicherung von erzeugtem Strom, der dadurch unabhängig von der Sonnenenergie für den eigenen Verbrauch genutzt werden kann. Der Überschuss wird ins Stromnetz eingespeist und sorgt für zusätzliche Erträge.

Neben dem repräsentativen Eingangsbereich, der aufgrund seiner Größe ideal für eine Produktausstellung genutzt werden kann, gibt es auf der Ebene 2 kleine Besprechungsräume. Angrenzend befindet sich das obere Großraumbüro, von dem 5 abgeteilte Büros zugänglich sind. Im Untergeschoss befindet sich ein großer Konferenzraum sowie eine große Küche, die von den Mitarbeitern rege genutzt wird. Nebenan ist Platz für eine große Cafeteria.

Selbstverständlich gehören auch zwei getrennte Toilettenanlagen zur Ausstattung.

Die Zufahrt zum komplett eingezäunten Gelände erfolgt über ein automatisches Tor. Auf dem gepflasterten Bereich stehen ca. 35 Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung. Der Rest des Grundstückes ist Grünfläche, die automatisch bewässert wird. Aufgrund der Größe des Grundstückes ist eine Erweiterung des Gebäudes durchaus möglich.

Wenn Sie mehr über dieses interessante Objekt erfahren möchten, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage!

**Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck**

## **Ausstattung und Details**

Das Gebäude wurde massiv errichtet und ist komplett verklankert. Die Fenster bestehen aus Aluprofilen mit Isolierglas.

Der Empfangsbereich ist gefliest, die Büroräume sind mit pflegeleichtem Industrieteppich ausgelegt. Die Decken im Büro sind abgehängt, in die Decke sind Rasterlampen und Strahler eingebaut. Alle Sanitärräume sind gefliest, es gibt zwei große, nach Geschlechtern getrennte Toiletten.

Die Gasheizung wurde im Jahre 1998 erneuert. Auf dem Dach ist eine PV-Anlage mit 29 kWp installiert. Ein Batteriespeicher von LG Chem ergänzt die PV-Anlage sinnvoll. Das Grundstück ist mit einem Doppelstabmattenzaun komplett umzäunt. Die Zufahrt erfolgt durch ein automatisches Tor. Ein Teil des Grundstückes ist gepflastert, es sind Parkplätze für ca. 35 PKW vorhanden. Der Rest des Grundstückes ist begrünt, die Grünflächen werden automatisch bewässert.

**Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck**

## **Alles zum Standort**

**Das Gewerbeobjekt liegt verkehrsgünstig in Porta Westfalica - Lerbeck unmittelbar an der B482, die nach ca. 6 Kilometern zur wichtigsten Ost-/West Verbindung, der Autobahn A2 führt. Das Autobahndreieck A30 in knapp 7 Kilometer Entfernung ermöglicht auch eine optimale Anbindung in Richtung Amsterdam/Niederlande.**

**Auch der neue Containerhafen Regioport am Mittellandkanal in Minden ist nicht weit von dem Gewerbegebiet entfernt. Der nächste Bahnhof ist ca. 800 Meter entfernt.**

**Porta Westfalica ist eine Kleinstadt mit rund 37.000 Einwohnern im Kreis Minden-Lübbecke. Sie liegt im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen, in der Region Ostwestfalen-Lippe zwischen Minden und Bielefeld.**

**Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26231004 - 32457 Porta Westfalica - Lerbeck**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Peter Hofmann**

---

**Kampstraße 37, 32423 Minden**

**Tel.: +49 571 - 94 19 288 0**

**E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**