

Detmold

# ERWEITERUNGSPOTENZIAL- Hallen-/ Büro- und Lagerflächen in sehr guter Verkehrslage!

Objektnummer: 23336034



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

GRUNDSTÜCK: 3.640 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

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

Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Auf einen Blick

Objektnummer	23336034	Hallen/Lager/Produktion	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1963		
Stellplatz	1 x Garage		
		Gesamtfläche	ca. 1.110 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	19.12.2032		

Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

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



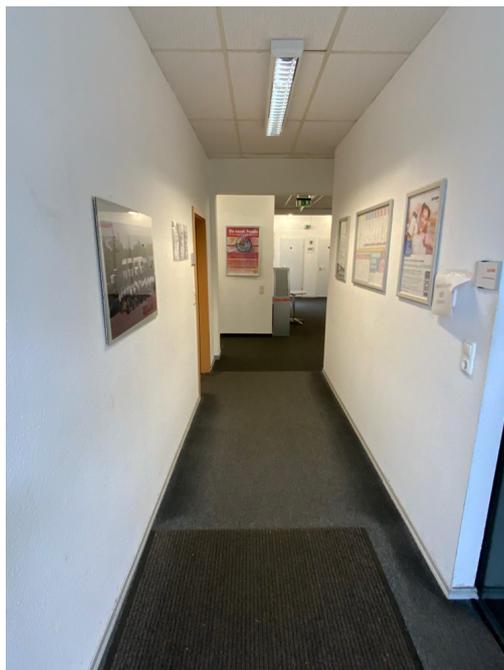
Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



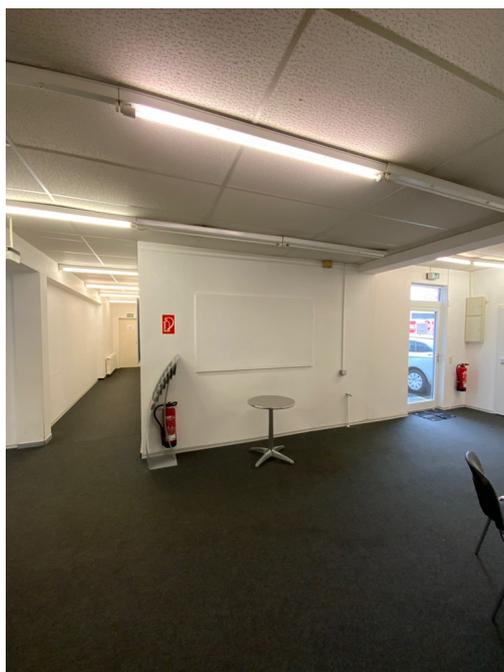
Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



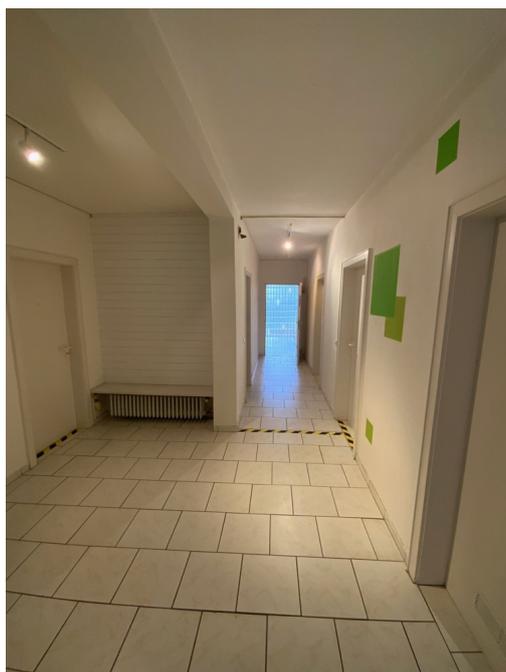
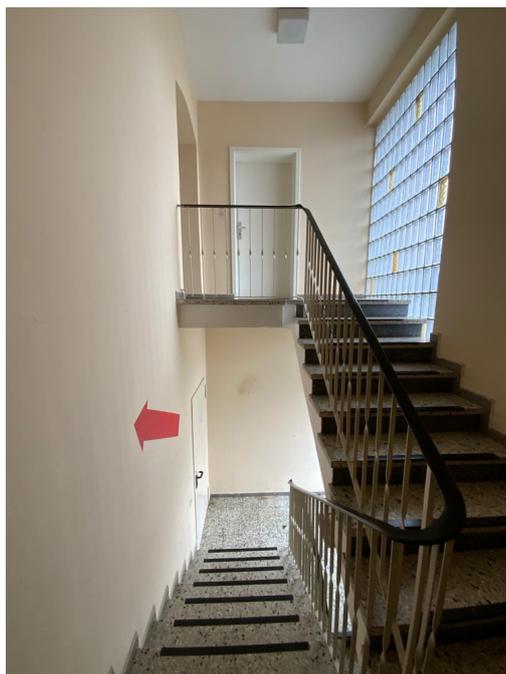
Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



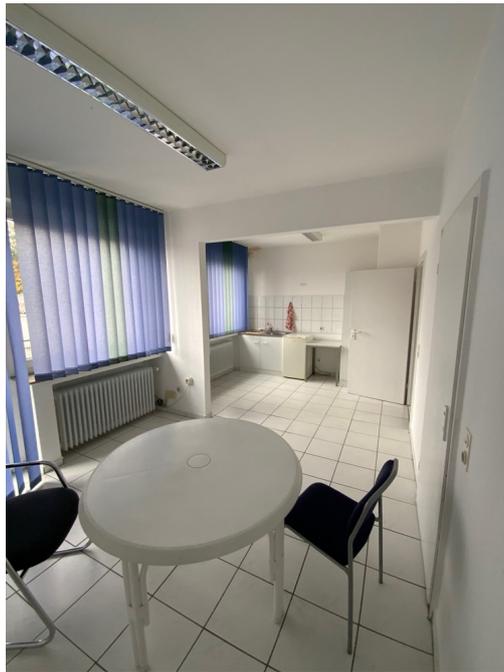
Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



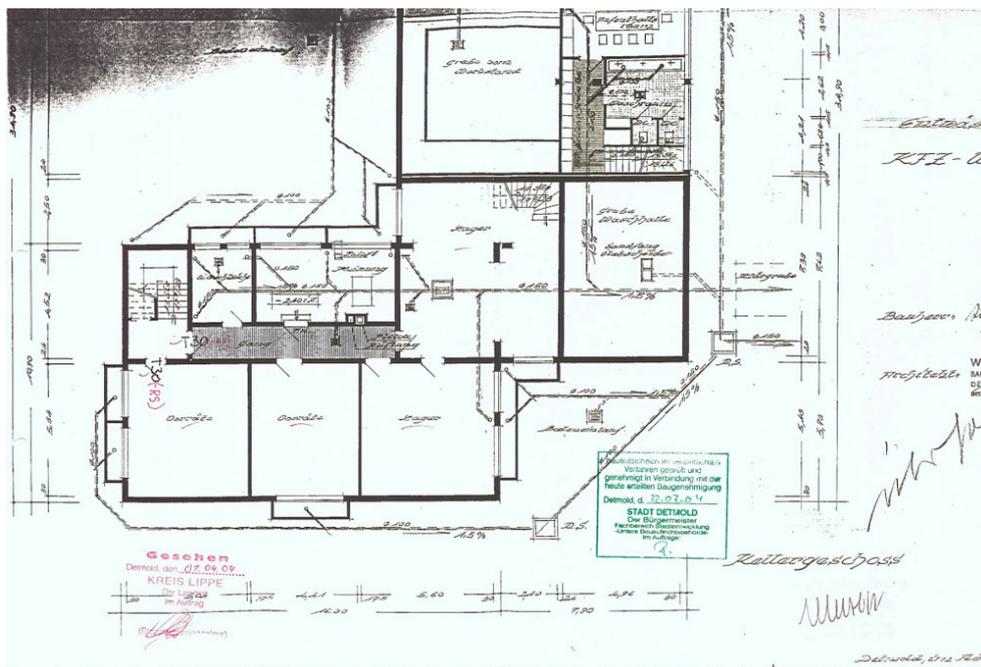
Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



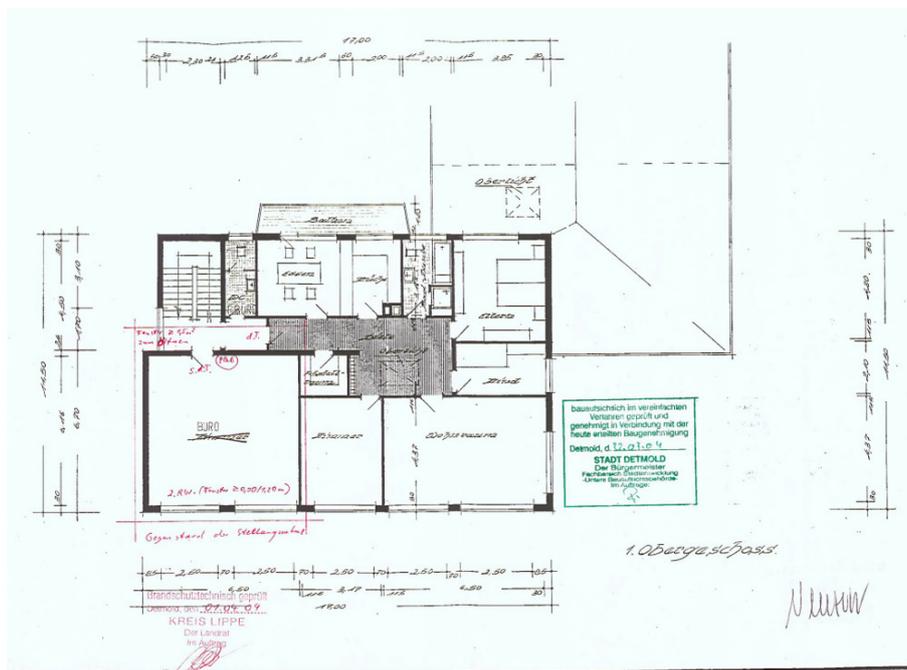
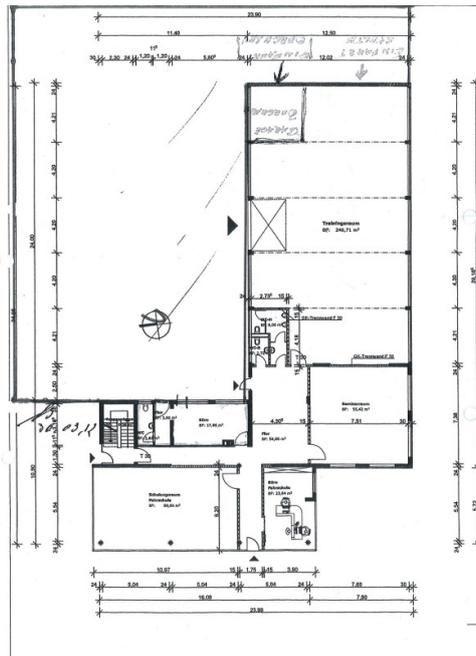
Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

# Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

# Die Immobilie



Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

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

Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Steven Ord 05231 - 30 26 700 Diese großzügige Gewerbeimmobilie befindet sich auf einem ca. 3.640 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer viel befahrenen Verkehrslage, wodurch eine ausgezeichnete Sichtbarkeit gewährleistet ist. Das Gebäude, Baujahr 1963, wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert. Insgesamt stehen Ihnen 1.110 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Im Erd- und Kellergeschoss befinden sich jeweils 480 m<sup>2</sup> Fläche sowie 150 m<sup>2</sup> im Obergeschoss. Auf dem Gelände befinden sich verschiedene Gebäudeteile, die unterschiedlich genutzt werden können. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich großzügige Büroflächen. Des Weiteren gibt es Lager- und Sozialräume sowie eine Garage im Untergeschoss. Zahlreiche Parkplätze stehen Besuchern und Angestellten auf der asphaltierten Fläche zur Verfügung. Die große Grundstücksfläche bietet zudem viel Potenzial für eine Erweiterung der Immobilie durch zusätzliche Hallen- oder Büroräume. Laut B-Plan ist ein Bauvolumen bis 18.000 m<sup>2</sup> möglich. Aktuell ist die Immobilie voll vermietet und erwirtschaftet jährliche Netto-Mieteinnahmen von 58.416 €. Die Einnahmen steigen ab dem 01.03.2024 auf 60.216 €. Zum 30.06.2024 enden zwei Mietverträge, sodass sich neue Optionen der Nutzung bieten. Sollten Sie sich für eine Anmietung interessieren, sprechen Sie uns gerne an. Insgesamt bietet diese Gewerbeimmobilie eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Unternehmen, die auf der Suche nach einer Immobilie in einer gut frequentierten Lage sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Standortes. Kaufpreis auf Anfrage!

Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Ausstattung und Details

Modernisierungsmaßnahmen:

2012 Sanierung Gebäudehülle (Fenster, Tor, Fassade, Teil-Pflaster)

2019 Austausch Kesselblock Heizungsanlage

2019 neue Glasscheiben Keller

2019 Betonsanierung Balkon OG

2021 Austausch Elektro-Zählerverteilung

2021 Modernisierung Heizungsanlage

2021 Sanierung Asphaltfläche Parkplatz

2023 Kanalsanierung: Inspektion, Reinigung, Teil-Neuverlegung

Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Alles zum Standort

Detmold, die Kulturstadt im Teutoburger Wald, ist geprägt von weiten Grünflächen, historischer Architektur und beeindruckenden Gebäuden. Die Stadt bietet ein breites Spektrum an Kultur, Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Besonders nennenswert ist der historische Stadtkern Detmolds, in dem kleine Cafés und Geschäfte zum Verweilen und Bummeln einladen. Diese Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Lage von Detmold und liegt in einem Gewerbegebiet direkt an der B 239. Dieser Standort schafft eine hervorragende Sichtbarkeit sowie Erreichbarkeit. Ferner haben Sie gute Anbindungen an die Städte Lemgo und Lage.

Objektnummer: 23336034 - 32756 Detmold

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2032.  
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 425.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 32.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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: 23336034 - 32756 Detmold

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16 Detmold  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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