

#### Borgholzhausen - Borgholzhausen

# Sicher & nachhaltige Kapitalanlage | hochmodernes Bürogebäude | 2018 | ca. 1.544 m² Fläche | KfW 55

Número da propriedade: 22220061



PREÇO DE COMPRA: 2.395.000 EUR • ÁREA DO TERRENO: 3.120 m<sup>2</sup>



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



# Numa vista geral

Número da propriedade	22220061
Forma do telhado	Telhado campo único
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Ano de construção	2018
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	2.395.000 EUR
Escritório / Prática profissional	Escritório
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 1.543 m <sup>2</sup>
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>



# Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	LUFTWP
Certificado Energético válido até	28.01.2028
Aquecimento	Bomba de calor ar- água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	84.00 kWh/m²a
Classificação energética	С











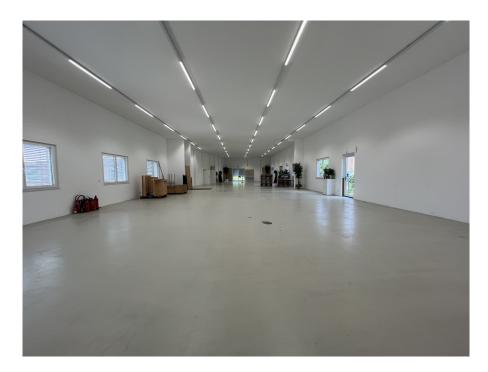


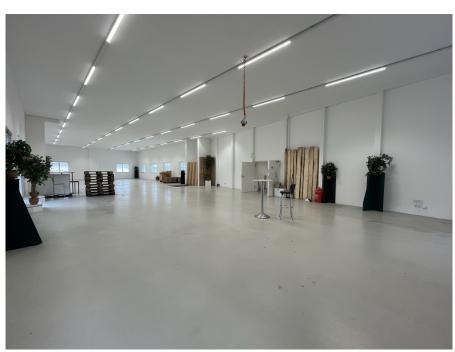






























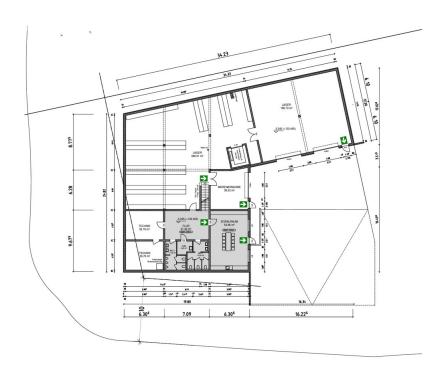


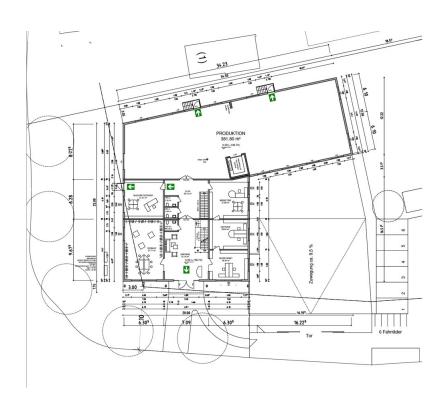


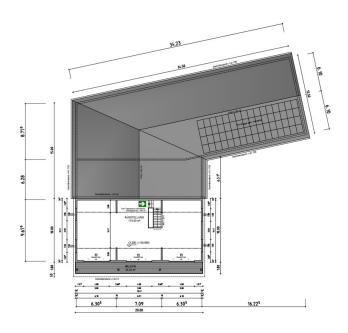




# Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações



#### Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam Telefon: 05241 - 21 19 99 0 Mobil: 0171 - 53 99 75 6 Sicher & nachhaltige Kapitalanlage | hochmodernes Bürogebäude | Baujahr 2018 | ca. 1.544 m² Fläche | KfW 55 | Erweiterungspotenzial | Zentrumslage IHR NEUER FIRMENSITZ!!! EINE SICHERE & ZUKUNFTSORIENTIERTE KAPITALANLAGE Diese Gewerbeimmobilie präsentiert sich als äußerst attraktives und interessantes Gewerbeobjekt. Insgesamt verfügt dieses Anlagepaket über ca. 1.544 m² vermietbare Fläche auf einem großzügig bemessenen Areal. Zahlreiche variable Nutzungsoptionen machen diese Immobilie besonders interessant. Auf beeindruckende Weise präsentiert sich das gelungene Konzept neuwertiger Bürokomplex + Produktionshalle, mit ansprechender & nachhaltiger Architektursprache. Über den repräsentativen Eingangsbereich erhalten Sie einen tollen ersten Eindruck dieser Immobilie. Zahlreiche Büros, WC-Anlagen und die ca. 382 m² große Produktionsstätte erreichen Sie von hieraus. Im Obergeschoss befindet sich der ca. 174 m² große & einladende Showroom mit ca. 4,8 m hohen Decken und einem einmaligen Talblick. Der große Balkon rundet diese Etage perfekt ab. Das Objekt ist voll unterkellert und verfügt über einen ca. 55 m² großen Sozialraum mit Einbauküche, WC-Anlagen, Technikräumen und groß bemessene Lagerflächen. Die Anlieferung von verschiedenen Materialien etc. kann beguem durch die drei großen Rolltore erfolgen. Das Gebäude wurde 2018 nach dem KfW Standard 55 errichtet. Für die Zukunft sind Sie also sicher vorbereitet. Nach Rücksprache mit dem Bauamt Borgholzhausen, kann das Gebäude (süd-östlich) mit einem großzügigem Anbau erweitert werden. Im gesamten Gebäude (EG/OG) wurde flächendeckend eine Fußbodenheizung verbaut. Beheizt wird das Gebäude mit 2x Luftwärmepumpen aus dem Jahr 2018. Die Vorinstallation für Photovoltaik und Solar ist in der Statik berücksichtigt und vorbereitet. Um die Parkplatzsituation für den Eigentümer und Kunden zu entspannen, beinhaltet dieses Angebot zusätzlich zwei Stellplätze vor dem Haus sowie zahlreiche Parkplätze im Hofbereich. Das Objekt ist langfristig vermietet. Gerne erläutern wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch die Details zum Mietvertrag. Die Außenanlagen wurden dieses Jahr großzügig gepflastert. Sobald die Wetterverhältnisse es zu lassen, wird der Wall aufwendig bepflanzt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.



#### Tudo sobre a localização

Borgholzhausen mit seinen 9.000 Einwohnern liegt im nördlichen Naturpark in einem Tal des Teutoburger Waldes zwischen Bielefeld und Osnabrück. Eingebettet in eine herrliche Parklandschaft mit ausgedehnten Wäldern, ehrwürdigen Bauernhöfen, Wiesen und Feldern. Die reizvolle Lage sowie die gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Grundschulen und einer Gesamtschule finden Sie ebenfalls in Borgholzhausen. Ein reges und breitgefächertes Vereinsleben rundet diese schöne Stadt ab. Die Autobahn A 33 liegt nur wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Die nächstgelegene Flughäfen Münster/Osnabrück sowie Paderborn sind in ca. 50 bis 60 Minuten zu erreichen. Das Gewerbeobjekt befindet sich am Anfang eines Gewerbeparks in Borgholzhausener-Zentrumslage.



#### Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2028. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m<sup>2\*</sup>a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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.



#### Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13 Halle (Vestefália) E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com