



OBJEKT 134299327

## 1003 m<sup>2</sup> Gewebefläche im Zentrum von Bad Driburg

33014 BAD DRIBURG

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | [www.anding-immobilien.de](http://www.anding-immobilien.de)

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1973
Gesamtfläche:	ca. 1.003 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 2.979 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 1.003,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 310 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenzahl:	6
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Etage:	0, -1
Bodenbelag:	Fliesen, PVC
Zulieferung:	von hinten
Treppen:	Stahlbetontreppe
Aufzug:	Lastenaufzug
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Vorhanden
Ausweis erstellt am:	24.10.2018
Ausweis gültig bis:	23.10.2028
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	159,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

KAUFPREIS

490.000,00 €

KÄUFERPROVISION

5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Micha Anding  
info@anding-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Sind Sie auf der Suche nach einer großzügigen Gewerbefläche im Herzen von Bad Driburg?  
Dann wartet diese ansprechende Immobilie auf Sie.

Die Gewerbefläche liegt in einem Teil des Erd- und Untergeschosses eines großen, sechsgeschossigen Objekts.  
Neben den Gewerbeflächen befinden sich 34 Wohnungen in den oberen Geschossen.

Im Erdgeschoss befindet sich ca. 681 m<sup>2</sup> der Gewerbefläche die hier zum Verkauf stehen. Diese ist so konzipiert, dass Sie in einzelne Läden mit separaten Eingängen unterteilt werden könnte. Für eventuelle Teilverkäufe ist die Gesamtfläche auf 6 Grundbücher / 6 Gewerbeeinheiten verteilt worden.

Im Kellergeschoss der Immobilie befindet sich eine weitere Gewerbefläche mit der Größe von ca. 226,71 m<sup>2</sup>.  
Insgesamt beträgt die Größe der Gewerbefläche im Erd,- und Untergeschoss ca. 1003 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein ca. 310,66 m<sup>2</sup> großer Lagerraum.

Die angebotene Gewerbefläche im Erdgeschoss, ist Licht durchflutet mit Fensterfronten zu allen Seiten. Hier können Sie Ihre Geschäftsidee wahr werden lassen. Ob Kaufhaus, Ausstellungsflächen mit Verkaufsräumen, Bürokomplex, evtl. auch Produktion, Auch eine soziale Tageseinrichtung wäre denkbar. Ein Fitnessstudio mit Physiotherapieangeboten, Rehasport und Wellness hätte in diesen Räumen ausgezeichnete Möglichkeiten. Ebenso hätte ein Tanzstudio, Vermietung von Eventräumen im großen Stiel, Gastronomie und vieles mehr die besten Bedingungen.

Eine weitere Option wäre die Untervermietung von Läden.

Hier können Sie groß denken!

Das örtliche Gewerbeamt kann Ihnen weitere Informationen geben.

Der ehemalige Mieter hat auf der gesamten Gewerbefläche ein Fitnessstudio betrieben. Die Fläche wurde den Anforderungen eines Fitnessstudios entsprechend aufgeteilt.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Untergeschoss befinden sich einige Toilettenanlagen.

Auf der Fläche im Untergeschoss wurden außerdem Duschen installiert.

Über einen separaten Eingang gelangt man zum Lastenaufzug der ins Untergeschoss fährt.

Somit ist ggf. eine direkte Anlieferung ins Lager möglich.

Die Dachabdeckung des Flachdaches, das zum Teil die Gewerbefläche bedeckt (siehe Bilder), ist ca. 2017 erneuert worden. Alle Fenster wurden ebenfalls in diesem Jahr mit allen Eingangstüren zur Fußgängerzone hin erneuert.

Auch die Elektroleitungen sind um 2000 ausgetauscht worden.

Die Toilettenanlagen und Duschen wurden vor ca. 10-15 Jahren modernisiert.

Das gesamte Gebäude wird mit Strom beheizt. Die Gewerbeflächen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Hausgeldvorschuss beträgt zurzeit 1158,00 € darin ist der Erhaltungsrücklagen-Vorschuss von 588,22 € enthalten.

## LAGE

Das Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine Toplage in der Bad Driburger Innenstadt. In direkter Umgebung reihen sich Geschäfte, Sehenswürdigkeiten und gastronomische Angebote dicht aneinander und sorgen für ein vielfältiges Freizeit- und Erlebnisangebot. Umrahmt von diversen Parkanlagen bietet die Umgebung außerdem maximalen Komfort

Lediglich wenige Gehminuten entfernt befindet sich der nächste Supermarkt. Zahlreiche weitere Fachgeschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in ähnlich Reichweite. Arztpraxen, Bäcker und eine Drogerie. Zahlreiche Angebote in der Innenstadt erweitern diese Möglichkeiten.

Berufspendler erreichen rasch die Städte Paderborn oder Detmold. Paderborn kann nach etwa 20 Minuten über die Bundesstraße 64 angefahren werden. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, kann eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und den Bahnhof in etwa einen Kilometer Entfernung nutzen.

Bad Driburg liegt an der Westgrenze des Kreises Höxter zum Kreis Paderborn. Die Autobahnen A 33 und A 44 werden rund 30 Kilometer entfernt bei Paderborn und Scherfede erreicht. Eisenbahnknotenpunkt ist Altenbeken, ca. zehn Kilometer entfernt. mit ICE Anschlüssen. Nächster Flughafen ist Paderborn/Lippstadt in 40 Km Entfernung.

## AUSSTATTUNG

- ca. 1003 m<sup>2</sup> Gewerbefläche in der Innenstadt
- ca. 361 m<sup>2</sup> dazugehöriges Lager im Untergeschoss
- Lastenaufzug
- Zufahrtsmöglichkeit hinter dem Gebäude
- mehrere Toiletten in EG und UG

- Umkleide für Mitarbeiter
- Duschen im UG
- Energieträger Strom
- Fußbodenheizung
- Zentrale Lage in der Fußgängerzone
- Erwerb von sechs Teileinheiten möglich

Laden 1a: ca. 258,47 m<sup>2</sup>

Laden 1b: ca. 75,78 m<sup>2</sup>

Laden 1c: ca. 113,40 m<sup>2</sup>

Laden 1d: ca. 89,90 m<sup>2</sup>

Laden 1e: ca. 76,84 m<sup>2</sup>

Laden 1f: ca. 65,80 m<sup>2</sup>

## SONSTIGES

Der Energiebedarf des Gesamtgebäudes liegt bei 159,4 KWh/m<sup>2</sup>-a)  
Energieeffizienz zwischen E und F.

Der separate Energiebedarf für die Gewebereinheit wird zurzeit erstellt.



Hinterseite



Eingang Hinterseite



Hinterseite



Hinterseite



Seitenansicht



Sicht von der Fußgängerzone



Vorderseite Fußgängerzone



Fensterfronten Fußgängerzone



Gewerbefläche zur Fußgängerzone liegend



20231211\_112736



Gewerbefläche zur Fußgängerzone



Gewerbefläche zur Gebäudeseite liegend



Kleinerer abgetrennter Raum



WC



Umkleide Mitarbeiter



Zwischenflur



Umkleide Mitarbeiter



Kleinerer abgetrennter Raum



20231211\_112736



Gewerbefläche zur Fußgängerzone liegend



Eingang Hinterseite