

## Borgholzhausen

Sicher & nachhaltige Kapitalanlage | hochmodernes  
Bürogebäude | 2018 | ca. 1.544 m<sup>2</sup> Fläche | KfW 55

????????? ??????????: 22220061



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

???? ??????: 2.395.000 EUR • ?????? ????: 3.120 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 22220061 - 33829 Borgholzhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

?? ??? ??????

|                    |                    |                   |                                                                                       |
|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 22220061           | ???? ?????        | 2.395.000 EUR                                                                         |
| ????? ?????        | ????????? ?????    | ???????? /        | ????? ?????????                                                                       |
| ????? ???????????? | 2018               | ????????????????? | ?????????                                                                             |
| ????? ???????????? | 10 x ????????????  | ???????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|                    | ????? ???????????? |                   |                                                                                       |
|                    |                    | ????????? ??????  | ca. 1.543 m²                                                                          |
|                    |                    | ????????????????? | ca. 1543 m²                                                                           |
|                    |                    | ??????            |                                                                                       |

???????? ?????????: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

????????????? ???????????

|                                                 |                                      |                                                                          |               |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                        | ?????????????<br>??????????          | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF        |
| ???? ???????????                                | ?????? ?????????????<br>???? / ????? | ?????? ???????<br>??????????                                             | 84.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????? ?? | 28.01.2028                           | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                | C             |
| ???? ???????????                                | ?????? ?????????????<br>???? / ????? | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2017          |

??????? ???????? : 22220061 - 33829 Borgholzhausen

?? ????????



??????? ???????? : 22220061 - 33829 Borgholzhausen

?? ????????



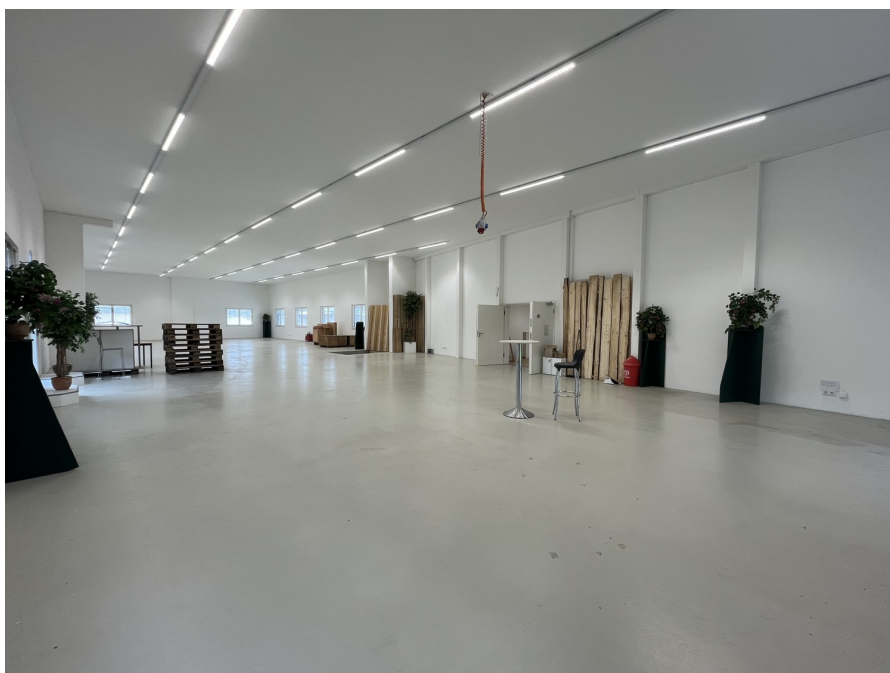
??????? ???????: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

?? ????????



??????? ???????: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

?? ????????



???????? ??: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

?? ???????



???????? ??: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

?? ???????



??????? ???????? : 22220061 - 33829 Borgholzhausen

?? ????????



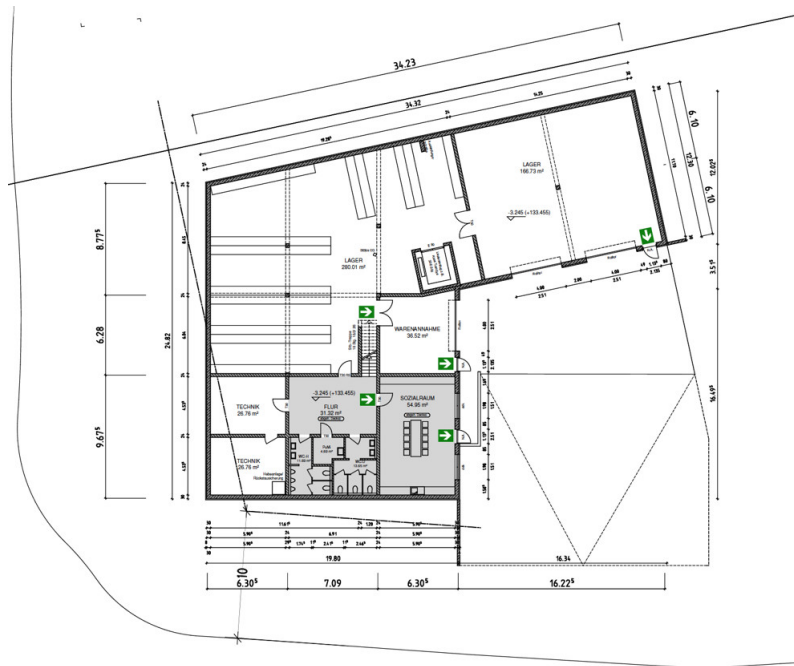
???????? ??: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

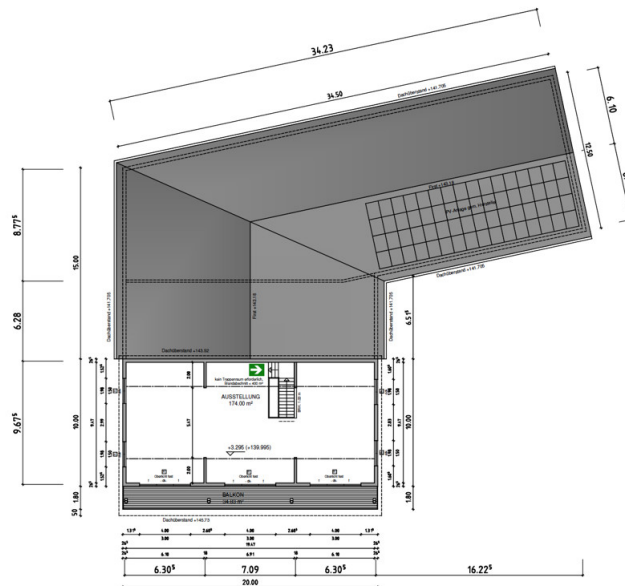
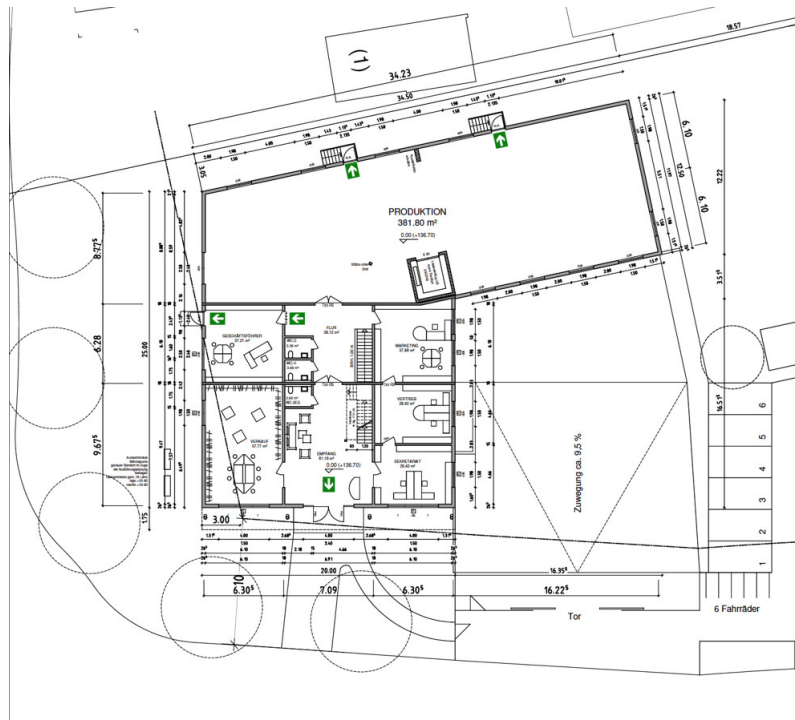
?? ???????



???????? ?????: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????? : 22220061 - 33829 Borgholzhausen

## ??? ?????? ?????????

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 | Zentrums Lage 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 hier aus. 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 bequem durch die drei großen Rolll Tore 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 teilweise vermietet. Gerne erläutern wir Ihnen in einem  
persönlichen Gespräch die Details zum Mietvertrag. Die Außenanlagen wurden dieses  
Jahr großzügig gepflastert. Sobald die Wetterverhältnisse es zulassen, 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.

??????? ?????????: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

??? ??? ??? ???????????

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-Zentrums Lage.

??????? ?????????: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

????? ??????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 22220061 - 33829 Borgholzhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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