



## Repräsentatives Architekturbüro mit elegantem Flair in prachtvoller Naturkulisse



33178 Borchener Straße / Alfen

### Details

ImmoNr	BO-SAS-1	Netto Kaltmiete	1.180,00 €
Objektart	Büro/Praxen	Nebenkosten	150,00 €
Objekttyp	Bürofläche	Kaution	2.500,00 €
Nutzungsart	Gewerbe	Kaltmiete	1.180,00 €
Vermarktungsart	Miete	Heizkosten	125,00 €
Etage	EG	Gesamtfläche	ca. 216 m <sup>2</sup>
Außen-Provision	zzgl. 2,5 NKM	Anzahl Zimmer	6
	Maklercourtage inkl.	Bürofläche	ca. 216 m <sup>2</sup>
	MwSt	Nebenfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>

Gewerbefläche	ca. 216 m <sup>2</sup>	Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1987	Boden	Epoxidharzboden
Zustand	Saniert	Verfügbar ab (Text)	sofort
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Gewerbliche Nutzung	Ja
	Gewerbe	Dist. Kindergarten (km)	1 km
Endenergieverbrauch	223 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Dist. Grundschule (km)	1 km
Energieausweis gültig bis	02.06.2026	Dist. Realschule (km)	4 km
Baujahr lt.	1987	Dist. Gymnasium (km)	5 km
Energieausweis		Dist. Autobahn (km)	2 km
wesentlicher	Gas	Dist. Zentrum (km)	1 km
Energieträger			

## Beschreibung

Diese exklusive Gewerbefläche verzaubert mit ihrer modernen und zeitgleich aussergewöhnlichen Architektur. In dem ehemaligen Bankgebäude verschmelzen hochwertige Bauweise und zeitloses Design, zu einer inspirierenden Arbeitsatmosphäre. Nicht nur von Innen, sondern auch von Außen ist dieses Objekt ein echter Hingucker.

Der großzügige, lichtdurchflutete Empfangsbereich heißt Sie herzlich willkommen. Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht hereinströmen und bieten einen atemberaubenden Blick auf den vom Eigentümer liebevoll gepflegten Garten. Dieser Garten ist nicht nur wunderschön - er ist ein Zufluchtsort, der inmitten des Arbeitsalltags Momente der Ruhe und Erholung bietet.

Ein Highlight ist der ehemalige Banktresor mit ca 25 m<sup>2</sup>, ideal als Archiv oder für sichere Dokumentenaufbewahrung.

Die offen gestalteten Innenräume bieten Raum für Kreativität und Entfaltung. Glaswände und Glasschiebetüren sorgen für eine helle Raumgestaltung. Im Boden integrierte Stromanschlüsse erlauben eine flexible Anordnung der Arbeitsbereiche. Außerdem kann nach belieben die vorhandene Büroausstattung gemietet oder erworben werden.

Strom kann auf Wunsch über die hauseigene Photovoltaikanlage bezogen werden. Geheizt wird mit Gas. Die Fußbodenheizung wird kombiniert mit Heizkörpern. Außerdem sind genügend Parkplätze, sowie eine E-Lade Säule für Ihre Mitarbeiter oder Kunden vorhanden.

Diese Gewerbefläche in einem ehemaligen Bankgebäude bietet eine einzigartige Arbeitsumgebung mit modernster Ausstattung und idyllischer Lage, perfekt für kreative Köpfe und anspruchsvolle Profis

## Lage

Alfen ist eine charmante Gemeinde, welche zur Stadt Borchten im Kreis Paderborn gehört. Mit seiner ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage bietet Alfen eine attraktive Umgebung für diese Gewerbefläche. Die Anbindung an die Autobahn A33 gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden. Das Paderborner Zentrum ist in weniger als 15 Minuten erreichbar. Darüber hinaus gibt es einen Radweg ohne Höhenprofil, mit welchem man innerhalb von ca. 20 Minuten Paderborn mit dem Rad erreichen kann. Dieser führt durch die malerische Landschaft, direkt an der Alme, dem heimischen Fluss entlang.

Zudem gibt es einen traditionsreichen Bäcker in der Gemeinde. Die Region um Paderborn ist wirtschaftlich stark und zeichnet sich durch eine Vielzahl mittelständischer Unternehmen sowie Großunternehmen aus, was für ein dynamisches wirtschaftliches Umfeld sorgt.

## Sonstige Angaben

### BASISDATEN:

- Gewerbefläche ca. 216 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1987
- Baujahr Heizung: 2006
- Miete: 1.180 € kalt zzgl. MwSt
- Heizung: 125 €
- NK: 150 €
- Kaution: 2.500 €

### ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 2.06.2026)
- Endenergiebedarf: 223 kWh/m<sup>2</sup>\*a
- Energieeffizienzklasse: H
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Baujahr: 1987

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.





repräsentativ



willkommen



gutes Arbeitsumfeld



in Ruhe arbeiten



für kreative Köpfe



exklusiv





für Ihre Kunden



Zugang zum Untergeschoss



ehemaliger Tresor/Serverraum



stilvoll



Ruheoase



kreative Pause



Parkflächen



einmaliges Gebäude



Immobilien  Korte

## Grundriss