



# Kapitalanlage oder Firmensitz!?

Immobilie in hervorragender Lage

Westernmauer 12-16, 33098 Paderborn

---

|             |                    |                     |                    |
|-------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Fläche ca.: | 562 m <sup>2</sup> | Baujahr:            | 1981               |
| Kaufpreis:  | 987.000 €          | Mieteinnahmen p.a.: | 70.416 € SOLL      |
| Etage:      | Fußgängerzone      | Maklerhonorar:      | 3,57 % inkl. MwSt. |

---

## Lage

Die Liegenschaft liegt in einer zentralen, aber ruhigen Gegend nahe dem Stadtzentrum. In unmittelbarer Nähe finden sich attraktive Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie lokale Gastronomie, Cafés und kleine Märkte, die eine hohe Frequenz garantieren. Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und verbinden regelmäßig mit dem Hauptbahnhof, der Innenstadt und den umliegenden Vororten. Gut ausgebaute Fußgängerzonen, sichere Radwege und eine fahrradfreundliche Infrastruktur erleichtern Mobilität innerhalb der Stadt.

Das Umfeld ist geprägt von einem gemischten Nutzungsmix aus Wohn- und Gewerbebereichen, der punktuell attraktiv für kleine bis mittelgroße Betriebe, Praxen oder Büroflächen ist.

Es bestehen vielfältige Nutzungsoptionen für gewerbliche Flächen, von Praxis-, Büro- bis hin zu gemischt genutzten Formen, mit flexiblem Nutzungsspielraum entsprechend Bau- und Nutzungsrecht. Zudem ergeben sich Entwicklungsoptionen durch laufende Projekte und Erschließungsmaßnahmen in der Umgebung.



Quelle: google

# Beschreibung

Erleben Sie attraktive Gewerbeflächen in einem zeitlos modernen Ambiente. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1981 und überzeugt mit einem großzügigem Raumgefühl.

Einige Teilflächen wurden 2025 umfassend saniert, sodass Sie sofort starten können, ohne eigene Aufwendungen für Renovierungsarbeiten.

Hohe Decken schaffen eine lichtdurchflutete Arbeitsatmosphäre und vermitteln eine helle Großzügigkeit. Die Außenfassade präsentiert sich als moderne Fensterfassade, die Tageslicht optimal nutzt und eine freundliche, einladende Ausstrahlung erzeugt. Einige Teilflächen sind aktuell freistehend und können unmittelbar bezogen werden, sodass Sie Ihre Geschäftsidee rasch realisieren können.

Profitieren Sie von zentraler Lage, hochwertiger Innenarchitektur und der Vielseitigkeit der Flächen — ideal für Büro, Showroom, Studio oder Mixed-Use. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieses Angebotes und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.





Ansprechpartner:  
Thomas Kran  
Tel.: 0176 - 631 350 96  
Detmolder Straße 168  
33100 Paderborn