

# Exposé Bürohaus 1.OG 120 m<sup>2</sup>

## Südbalkon

Bürohaus in 33100 Paderborn, Alois-Lödige-Straße 13a

**Büroräume Neubau barrierefrei**



**Objekt Alois-Lödige-Straße 13a 1.OG Süd**  
**Bürohaus Vermietung 1.OG ca. 120 qm**

Vermietung: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
 Albert Hartmann  
 Telefon: 02957-9858610  
 Mobil: 0171-5856463

Objektadresse:  
 Alois-Lödige-Straße 13a  
 33100 Paderborn  
 Nordrhein-Westfalen  
 Deutschland

Baujahr	2019
Etagen	1.OG
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Übernahmedatum	sofort
Kaltmiete	Auf Anfrage

Zustand	Neu / gepflegt
Büro-/Praxisfläche	120 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	647 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Nach Absprache
Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	Auf Anfrage

## Exposé – Beschreibung

### Objektbeschreibung

Räume und Standort die zur Leistung motivieren. Hier geht man gern zur Arbeit.

Moderner Neubau mit voll klimatisierten Büro- oder Praxisräumen.

Leistungsstarkes, schnelles Internet, bis zu 250Mbit/s im Download ist möglich.

Das Energiekonzept beinhaltet PV-Eigenstrom / Klimageräte / Gasbrennwertanlage.

Hochwertige 3 fach Verglasung und optimierte Wärmedämmung sorgen für niedrige Betriebskosten.

Die Immobilie wird barrierefrei angeboten. Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenerdig.

Ein Personenaufzug erreicht alle Etagen.

Die Räume sind kurzfristig bezugsfertig.

In dem voll unterkellerten Gebäude stehen 3 Etagen zur Verfügung.

Die Aufteilung im 1. OG ist im Anhang dargestellt.

### Ausstattung

Die Fläche ist mit Glasabtrennungen in komfortable Räume aufgeteilt.

**Fußboden:** Vinyl Planken mit Fußdoenheizung.

**Weitere Ausstattung:** Balkon, Fahrstuhl über alles, Einbauküche, WC Barrierefrei

### Sonstiges:

Kellerraum mit Fußbodenheizung ca. 48 qm (als Archiv)

### Lage

Der ideale Standort für ungestörtes, leistungsstarkes Arbeiten ohne störende Einflüsse.

Das Gebäude liegt am Ende einer Stichstraße, direkt an einem Grüngürtel im Gewerbegebiet Dören.

Die Lage vermittelt eine total ruhige Atmosphäre in direkter Anbindung an das blühende Leben.

Im Gewerbegebiet Dören in der Stadt Paderborn sind Produktions- und Handelsbetriebe verschiedenster Art angesiedelt.

Die Innenstadt ist etwa 2 km entfernt. Die B1 und die A33 sind schnell zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt. Zum Hauptbahnhof kommt man in kurzer Zeit mit dem ÖPNV.

### Infrastruktur:

Nahversorgung mit Imbiss, Restaurant, Backshop, Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel Bus/Bahn

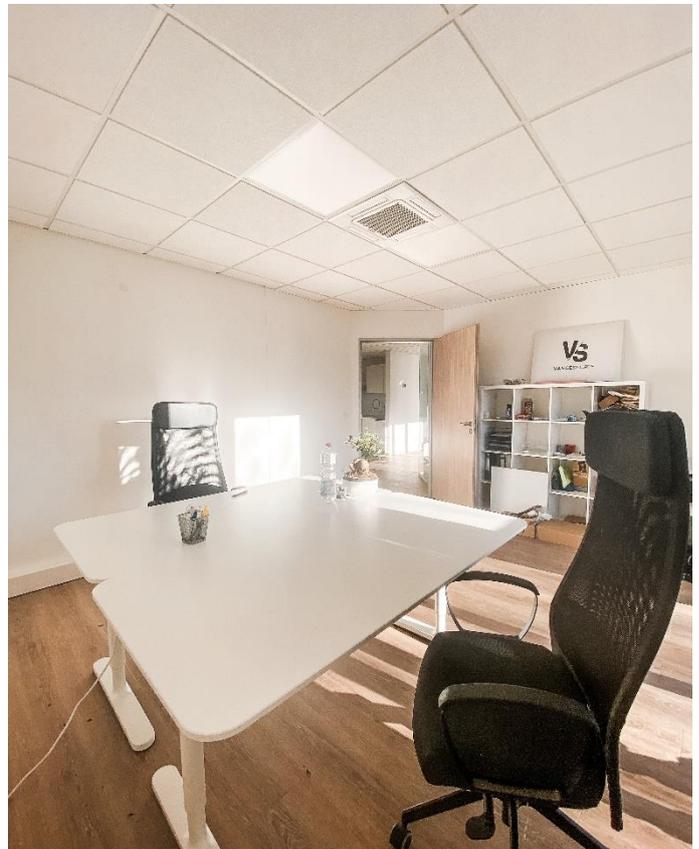
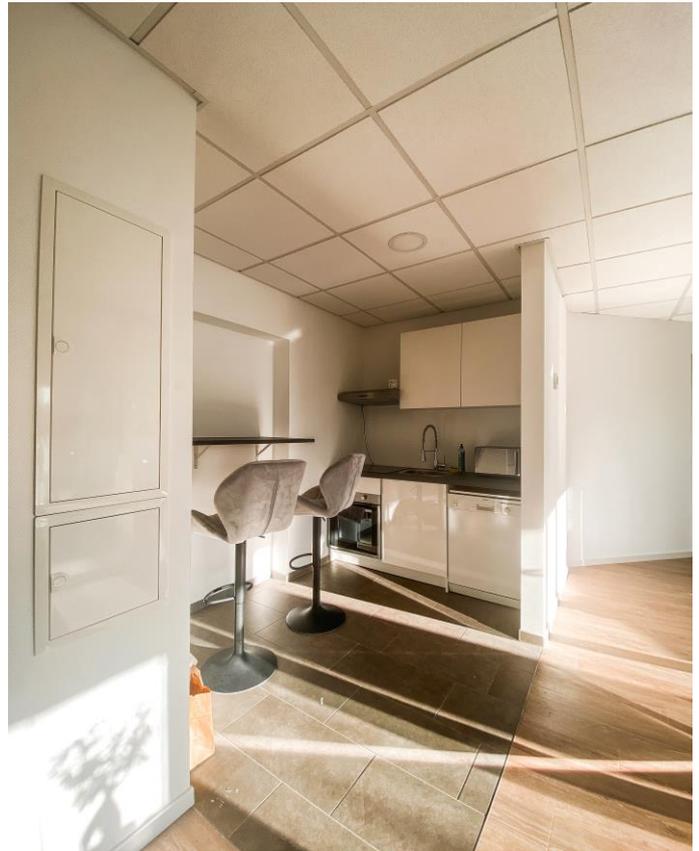
# Exposé 13a 1.OG



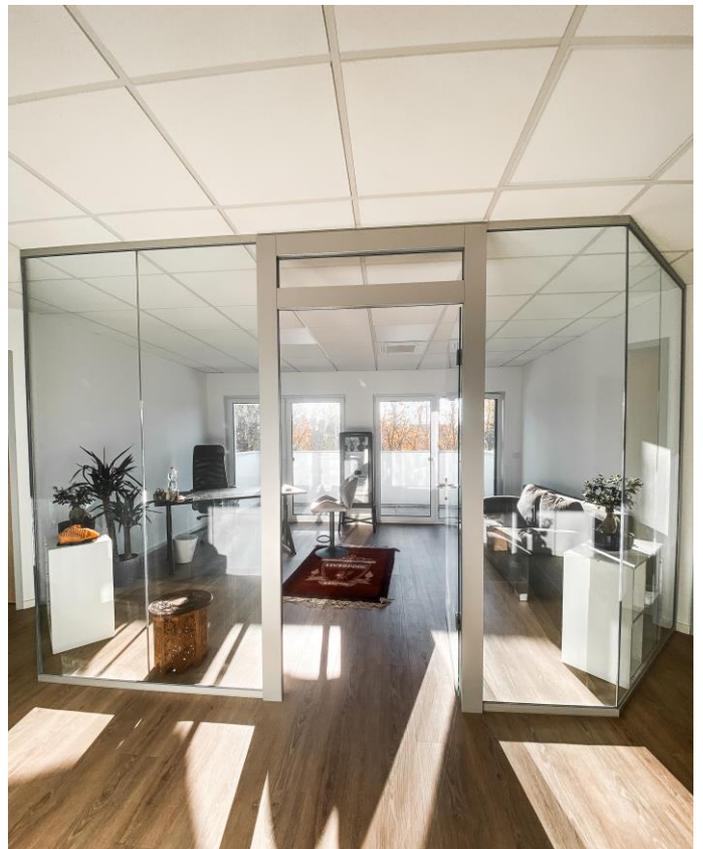
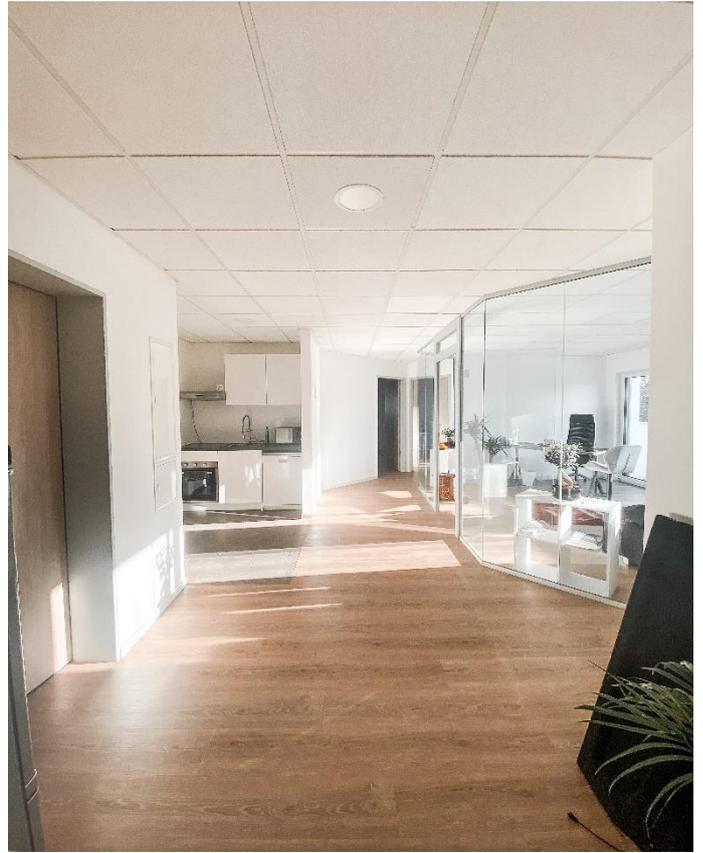
Ansichten Bürogebäude (G2 Alois-Lödige-Straße 13a)



1.OG mit Balkon 120,71 m<sup>2</sup> / 4 Räume / Glastrennwände / Klima / Bodenheizung



1.OG mit Balkon 120,71 m<sup>2</sup> / 4 Räume / Glastrennwände / Klima / Bodenheizung





Grundriss Keller Archiv 48 m<sup>2</sup> (Möbliierungsbeispiel)(G2 KG Archiv 48,58 m<sup>2</sup> Alois-Lödige-Straße 13a)