

# EXPOSÉ – Bürocenter mit Potential

Ringstraße 36, Löhne



<b>Grundstücksgröße:</b>	7.798 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	ca. 5.080,93 m <sup>2</sup> inkl. 200 Parkplätze auf dem Gelände
<b>Rendite:</b>	9,79% netto SOLL
<b>Verkaufspreis:</b>	<b>4.495.000,- €</b> * netto

Der Verkauf ist grundsätzlich Umsatzsteuerfrei, sofern der Verkäufer und Käufer zur Umsatzsteuerpflicht beim Verkauf optieren wollen, muss unbedingt ein Steuerberater hinzugezogen werden. (Courtage 3,75% zzgl. MWSt.)

---

Valuaren - Kaj Kristiansen

Vodroffsvej 9A, st.  
DK-1900 Frederiksberg C  
[www.valuaren.dk](http://www.valuaren.dk)  
[krk@valuaren.dk](mailto:krk@valuaren.dk)  
Tlf. + 45 42 91 02 34

Lars Brandenhoff Consulting

Wachtelhof 10  
D-24939 Flensburg  
[www.brandenhoff.de](http://www.brandenhoff.de)  
[lars@brandenhoff.de](mailto:lars@brandenhoff.de)  
Tel. +49 170 1887 977

**Kurzbeschreibung:**

Zum Verkauf steht ein Bürocenter mit erheblichen Potential für z.B. Verkaufsflächen mit guter Anlieferungszone und Parkplätzen direkt vor der Tür. Die günstige Verkehrslage sichert große Frequenz.

Das Objekt begrüßt seine Besucher im Hervorragenden Zustand. Schon der Parkplatz vor dem Objekt zeigt dem Besucher dass man sich hier um sein Objekt kümmert!

Die im Objekt leerstehenden Räumlichkeiten im EG und 1. OG. Sind miteinander mittels einer Treppe im Ladenlokal und einem Treppenhaus mit Personenaufzug verbunden. Es befindet sich eine Lastenaufzug im Objekt zwischen dem OG und den 5. OG. Somit bieten die Flächen sowohl Platz für gute Verkaufsräume als auch für Lager und die Anlieferungszone hinter dem Gebäude bietet ausreichend Platz für größere LKW's. Sie bekommen hier Flächen zur Ausstellung für sowohl Möbel als auch für andere Platzaufwendige Produkte. Die große Schaufensterfront direkt zur Ringstraße mit den davor gelegenen Parkplätzen sichern Ihre Kunden kurze Wege.

Die Büros im gesamten Objekt sind in einem ausgezeichneten und zeitgemäßen Zustand. Sind lichtdurchflutet und zeugen davon dass sich der Verkäufer sehr um den Zustand der Immobilie gekümmert hat. Diese Mieteinheiten sind immer laufend renoviert und der Verkäufer hat über einem Zeitraum von 2004 bis 2017 erhebliche Maßnahmen durchgeführt um stets ein Attraktives und Energetisches Objekt seinen bestehenden und neuen Mietern bieten zu können. Insgesamt wurde laufend im Zeitraum im 7 stelligen Bereich investiert.

6 Vollgeschosse mit je 900 m<sup>2</sup> Miet-, Verkehrs- und Allgemeinflächen.

Etagen 2 bis 6 sind weitgehend als Büro- oder Gewerbeflächen vermietet. Alle Auftrennungen der Mieteinheiten ist im Leichtbau hergestellt und somit flexibel für neue Mieter oder andere Verwendungszwecke. Somit bleiben Sie flexibel bei Erweiterungen.

Treppenanlagen und Personenaufzug sind vor wenigen Jahren komplett neu gestaltet worden.

Lastenaufzug mit Anfahrrampe fährt bis zur 5.Etage und ist ausreichend dimensioniert.

200 gekennzeichnete Parkplätze befinden sich auf dem eigenen Grundstück, bis zu 300 Parkplätze sind innerhalb von 200 Meter erreichbar

Das Gebäude befindet sich unmittelbar am Übergang der BAB A30 und der Bundesstrasse B61

- Objektkategorie:** Büroimmobilie mit flexibler Nutzung im EG und 1. OG.
- Erbaut:** 1964, laufend modernisiert und saniert. Der Objektzustand ist ausgezeichnet.
- Umgebung:** Im Zukunftsatlas 2013 des Prognos-Institutes belegt der Kreis Herford im Gesamtranking Platz 209 von 402 und wird mit „ausgeglichenem Chancen-Risiko-Mix“ bewertet. Dies weist auf eine durchschnittliche Wirtschaftsstärke im Landkreis hin.
- Die Mittelstadt Löhne liegt im unteren Weserbergland im Landkreis Herford im Nordosten von Nordrhein-Westfalen. Löhne ist in 5 Stadtteile aufgeteilt und in insgesamt 22 Ortsteile gegliedert. Die Stadt ist in der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Mit rd. 40.000 Einwohnern ist Löhne die drittgrößte Stadt im Landkreis Herford. Die Entfernung zu den nächst größeren Städten beträgt nach Bielefeld: rd. 27 km, nach Osnabrück: rd. 56 km und nach Hannover: rd. 85 km.
- Der stärkste Wirtschaftssektor ist in Löhne der Dienstleistungssektor mit rd. 57 % aller Beschäftigten, auch der sekundäre Sektor erreicht mit rd. 42 % aller Beschäftigten einen hohen Anteil. Eine untergeordnete Rolle nimmt der primäre Sektor (unter 1 %) ein.
- Wichtigste Unternehmen und größte Arbeitgeber in Löhne sind: Nolte (Küchenhersteller), SieMatic (Küchenhersteller), Bauformat (Küchenhersteller) sowie Nieburg (Küchenhersteller).
- Die Stadt Löhne ist mit der Autobahn A30 durchschnittlich an den Individualverkehr angebunden und hat einen eigenen Bahnhof. Durch Regionalbahnen ist Löhne an das regionale Schienennetz durchschnittlich angebunden. Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich Paderborn / Lippe (rd. 82 km), Münster / Osnabrück (rd. 85 km) und Hannover (rd. 94 km).
- Das Objekt liegt im östlichen Löhner Stadtteil Gohfeld und rd. 5,0 km östlich des Löhner Stadtzentrums. Unmittelbar angrenzend an das Objekt verläuft die Stadtgrenze zwischen Löhne und Bad Oeynhausen. Zum dortigen Stadtzentrum sind es rd. 1,3 km.
- Der Standort liegt südlich der Bundesstraße B61 in einem Mischgebiet. Westlich und südlich angrenzend befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe (Poco Möbelhaus und Thomas Philipps Restpostenmarkt), östlich angrenzend an der B61 sind zahlreiche Autohäuser zu finden. Daran südlich angrenzend befinden sich ein

Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie eine Bahnstrecke. Nördlich der B61 befindet sich ebenfalls ein Mischgebiet mit Einzelhandel (Autohaus), Wohnen sowie einer Klinik.

Die Infrastruktur am Standort ist als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen. Es gibt keine Nahversorgungs-möglichkeiten in der direkten Umgebung. Geschäfte für den kurz- und mittelfristigen Bedarf befinden sich im Ortszentrum von Bad Oeynhausen in rd. 1,3 km. Das Einkaufszentrum Werre-Park liegt rd. 2,5 km nordöstlich des Bewertungsobjektes an der B61. Die Deckung des längerfristigen Bedarfs ist in begrenztem Umfang in den Innenstädten von Löhne und Bad Oeynhausen sowie vollumfänglich in der Kreisstadt Herford möglich. Naherholungsmöglichkeiten bestehen im Park im Umfeld des Flusses Werre rd. 450 m nördlich des Objektes

Die Anbindung im Individualverkehr stellt sich als leicht überdurchschnittlich dar. Die Entfernung zur Bundesstraße B61 beträgt rd. 0,2 km. Über diese besteht nach rd. 1,7 km Anschluss an die A30 mit der Anschlussstelle Gohfeld. Zudem kann in rd. 5,0 km Entfernung die A2 mit dem Kreuz Bad Oeynhausen erreicht werden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNVs ist die Bushaltestelle „Westkorso“ (Bus 430, 438, rd. 1,0 km). Von dort können die Bahnhöfe Löhne und Bad Oeynhausen erreicht werden. Zum nächstgelegenen Bahnhof „Bad Oeynhausen“ (RE, RB) sind es rd. 1,2 km. Der nächste Anschluss an das Fernverkehrsnetz ist der Hauptbahnhof Bielefeld (rd. 33 km).

#### **Objektbeschreibung:**

Bei dem sechsgeschossigen Objekt handelt es sich um ein im Jahre 1964 fertiggestelltes, freistehendes Büroobjekt mit Flachdach und Teilunterkellerung.

Das in Nord-Süd-Ausrichtung errichtete rechteckige Gebäude verfügt über einen an der östlichen Gebäudeseite liegenden zentralen Haupteingang mit vorgelagertem Treppenhaus und Personenaufzug. Von hier werden alle Etagen erschlossen. Für die Erdgeschosseneinheit (derzeit unvermietet) gibt es einen weiteren ebenerdigen Zugang an der nördlichen Gebäudeseite.

Die Grundrissgestaltung der einzelnen Etagen ist flexibel und weist sowohl eine Belegung mit einem Einzelmietler als auch eine Aufteilung der Nutzflächen für zwei bis fünf Mieter auf. Die Erschließung der verschiedenen Mieteinheiten in den Etagen erfolgt vom Treppenhaus aus über einen kleinen Vorraum (2.OG) bzw. über einen kleinen Vorraum mit Erschließungsflur (3.OG bis 5.OG).

Die Räume und Einheiten sind laufend modernisiert worden und zeigen einen überdurchschnittlichen hohen Standard aus. Auch außen weist das Objekt einen hohen sehr attraktiven Standard aus.

Das Objekt ist so umfangreich modernisiert und saniert dass es einen zeitlichen Standard aufweisen kann. Eine gesamte Auflistung der Maßnahmen und Kosten ist auf Nachfrage lieferbar.

<b>Baujahr</b>	1964
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	EG bis 5.OG, Teilunterkellerung
<b>Bauweise</b>	Stahlbetonkonstruktion. Mauerwerk
<b>Dach</b>	Flachdach mit Folienabdichtung
<b>Fassade</b>	Mauerwerk, Putz, Fenster mit Doppelverglasung
<b>Wände</b>	Massiv- und Leichtbauwände (Gipskarton), Anstrich
<b>Decken</b>	Im Bürobereich: abgehängte Rasterdecke
<b>Treppen</b>	Haupttreppenhaus: Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag Fluchttreppenhaus: Treppe aus Ursprungsbaujahr
<b>Fenster</b>	Kunststoff-, Alufenster mit Isolierverglasung, innenliegender Sonnenblendschutz (manuelle Bedienung) Brüstungskanäle (Strom, EDV)
<b>Türen</b>	Haupt- und Seiteneingänge: Aluminiumtüren mit Glasausschnitt (Brandschutzverglasung) Büro: Röhrenspaneinlage mit Oberflächenbeschichtung, Stahl-zargen, Glastrennwandelemente, Stahltüren im KG
<b>Bodenbeläge</b>	Teppichboden, Feinsteinzeug Bodenfliesen
<b>Sonstiges</b>	Dachfläche mit 2 Antennenanlagen bebaut
<b>Heizung</b>	Öl-Zentralheizung
<b>Warmwasseraufbereitung</b>	dezentral über Durchlauferhitzer
<b>Förderanlagen</b>	ein Personenaufzug, ein Lastenaufzug
<b>Grundbuch:</b>	1 Eintrag in Abteilung II

<b>B-Plan:</b>	Beantragt
<b>Altlasten:</b>	Keine. Auch keine Verdachtsmomente.
<b>Denkmalschutz</b>	Kein Denkmalschutz.
<b>Versicherung:</b>	Liegt vor. Ohne Anmerkungen.
<b>Brandschutzkonzept:</b>	Liegt vor.
<b>Energieausweis:</b>	Liegt nicht vor.



**Mieter:** Alle Mietverträge liegen vor.

Insgesamt bietet das Objekt mit seinen 5.080 m<sup>2</sup> momentan 16 Mietflächen. Hiervon stehen im EG und 1. OG. Räume zur Vermietung frei. Alle Mietflächen können flexibel verändert und Mietern angepasst werden. Somit verbleibt der Eigentümer flexibel und kann sich jeden Markt anpassen.

**Leerstand:** Von den insgesamt 5.080,93 m<sup>2</sup> Mietflächen sind momentan 2.416,95 m<sup>2</sup> Leerstehend. Jedoch sind die Mietflächen im EG und 1. OG. bereits 1.765,16 m<sup>2</sup>, entsprechend fast 35% der gesamten Mietflächen, oder 73% der freien Flächen.

### Übersicht der Mietflächen:

Lage	Mieter	Größe	Ab	zu
EG	<i>Leerstand</i>	<b>882,58 m<sup>2</sup></b>	<b>00.01.1900</b>	<b>00.01.1900</b>
1. OG	<i>Leerstand</i>	<b>882,58 m<sup>2</sup></b>	<b>00.01.1900</b>	<b>00.01.1900</b>
2. OG "A"	Minimax	262,65 m <sup>2</sup>	01.11.2016	01.11.2022
2. OG "B"	<i>Leerstand</i>	<b>168,32 m<sup>2</sup></b>	<b>00.01.1900</b>	<b>00.01.1900</b>
2. OG "C"	digit solutions GmbH	273,00 m <sup>2</sup>	01.03.2017	01.03.2022
2. OG "D"	<i>Leerstand</i>	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>	<b>00.01.1900</b>	<b>00.01.1900</b>
3. OG "A"	<i>Leerstand (bezugsfertig)</i>	<b>71,19 m<sup>2</sup></b>	<b>00.01.1900</b>	<b>00.01.1900</b>
3. OG "B"	Judo Wasseraufbereitung GmbH	117,33 m <sup>2</sup>	15.12.2012	Unbefristet
3. OG "C"	UG-Systems GmbH & Co KG	113,26 m <sup>2</sup>	01.10.2015	Unbefristet
3. OG "D"	Salice incl. Ausstellung	300,61 m <sup>2</sup>	15.12.2011	Unbefristet
3. OG "E"	Back-System	224,44 m <sup>2</sup>	01.09.2009	Unbefristet
4. OG "A"	Lunte und Wittemöller	142,47 m <sup>2</sup>	01.07.2016	01.07.2021
4. OG "B"	Garburg	561,31 m <sup>2</sup>	01.07.2008	01.07.2018
4. OG "C"	WDS Software	120,61 m <sup>2</sup>	01.09.2008	unbefristet
5. OG "A"	<i>Leerstand</i>	<b>168,32 m<sup>2</sup></b>	<b>00.01.1900</b>	<b>00.01.1900</b>
5. OG "B"	<i>Leerstand (bezugsfertig)</i>	<b>118,96 m<sup>2</sup></b>	<b>00.01.1900</b>	<b>00.01.1900</b>
5. OG "C"	viastore	548,30 m <sup>2</sup>	15.02.2011	01.05.2019
Dach	Web Discount Antenne	0,00 m <sup>2</sup>	00.01.1900	00.01.1900
Dach	Telefonica O2 Germany Antenne	0,00 m <sup>2</sup>	01.01.2007	31.12.2022

**Rendite aktuell:**

Nettomiete Stand 01.06.2017 IST 240.977,77 €

$$\frac{\text{Jahresnettomiete}}{\text{Kaufpreis}} \times 100 = 7,95\%$$

**Rendite SOLL:**

Nettomiete SOLL 440.050,26 €

$$\frac{\text{Jahresnettomiete SOLL}}{\text{Kaufpreis}} \times 100 = 9,79\%$$

Insgesamt befindet sich das Objekt in einem sehr guten Zustand, das Objekt hat starke Mieter und hat sich seit Gründung am Markt gefestigt. Die sehr gute Verkehrslage sichert dem Objekt auch für die Zukunft hohe Erfolgserwartungen.

**Kontakt:**

Bitte wenden Sie sich in allen Fällen direkt an:

Valuaren – Kaj Kristiansen  
Tel. +45 42 91 02 34

Lars Brandenhoff Consulting  
Tel. +49 170 1887 977

**Courtage:**

3,75% zzgl. gesetzlich geltender Mehrwertsteuer, siehe unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Sie unterhalb der Lagebilder finden.





**Valuaren - Kaj Kristiansen**

Vodroffsvej 9A, st.  
 DK-1900 Frederiksberg C  
[www.valuaren.dk](http://www.valuaren.dk)  
[krk@valuaren.dk](mailto:krk@valuaren.dk)  
 Tlf. + 45 42 91 02 34

**Lars Brandenhoff Consulting**

Wachtelhof 10  
 D-24939 Flensburg  
[www.brandenhoff.de](http://www.brandenhoff.de)  
[lars@brandenhoff.de](mailto:lars@brandenhoff.de)  
 Tel. +49 170 1887 977



Valuaren - Kaj Kristiansen

Vodroffsvej 9A, st.  
DK-1900 Frederiksberg C  
[www.valuaren.dk](http://www.valuaren.dk)  
[krk@valuaren.dk](mailto:krk@valuaren.dk)  
Tlf. + 45 42 91 02 34

Lars Brandenhoff Consulting

Wachtelhof 10  
D-24939 Flensburg  
[www.brandenhoff.de](http://www.brandenhoff.de)  
[lars@brandenhoff.de](mailto:lars@brandenhoff.de)  
Tel. +49 170 1887 977



---

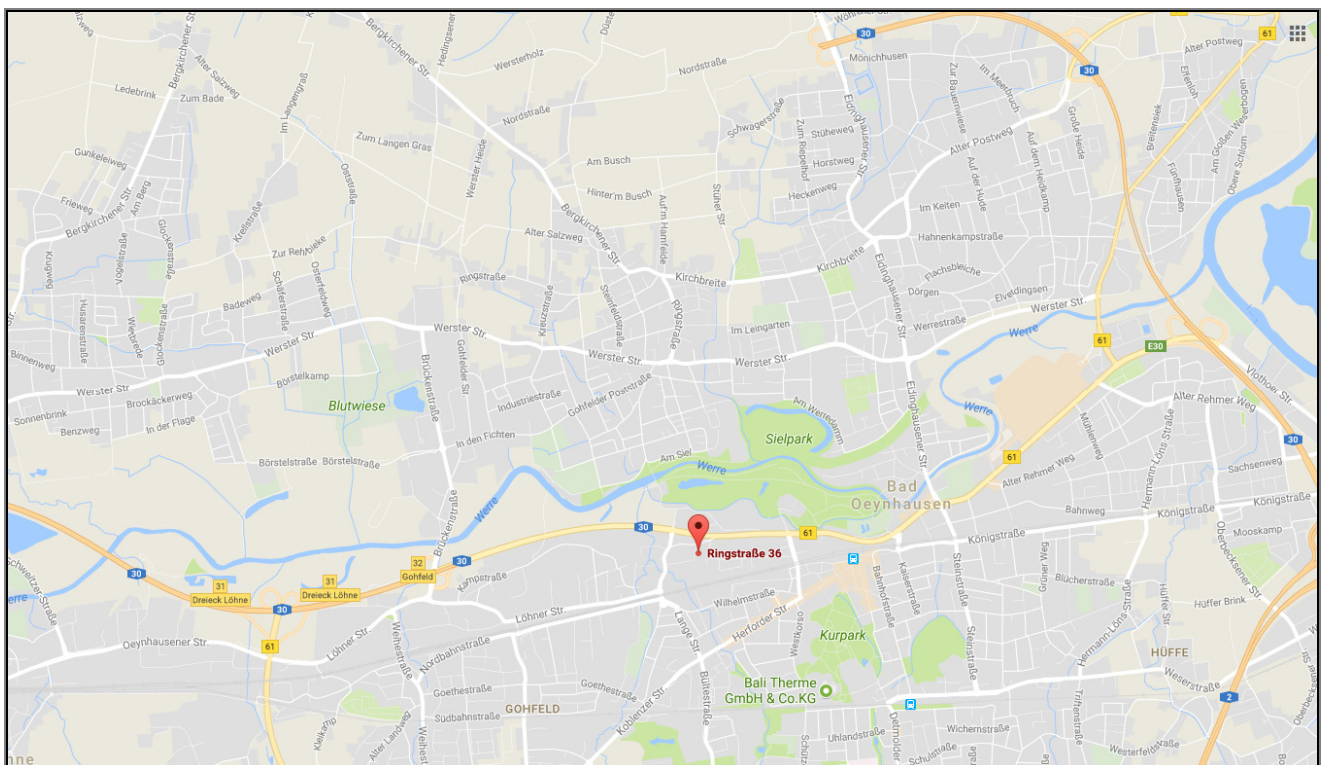
**Valuaren - Kaj Kristiansen**

Vodroffsvej 9A, st.  
DK-1900 Frederiksberg C  
[www.valuaren.dk](http://www.valuaren.dk)  
[krk@valuaren.dk](mailto:krk@valuaren.dk)  
Tlf. + 45 42 91 02 34

**Lars Brandenhoff Consulting**

Wachtelhof 10  
D-24939 Flensburg  
[www.brandenhoff.de](http://www.brandenhoff.de)  
[lars@brandenhoff.de](mailto:lars@brandenhoff.de)  
Tel. +49 170 1887 977





**Valuaren - Kaj Kristiansen**

Vodroffsvej 9A, st.  
 DK-1900 Frederiksberg C  
[www.valuaren.dk](http://www.valuaren.dk)  
[krk@valuaren.dk](mailto:krk@valuaren.dk)  
 Tlf. + 45 42 91 02 34

**Lars Brandenhoff Consulting**

Wachtelhof 10  
 D-24939 Flensburg  
[www.brandenhoff.de](http://www.brandenhoff.de)  
[lars@brandenhoff.de](mailto:lars@brandenhoff.de)  
 Tel. +49 170 1887 977

## AGB's

Eine Innenbesichtigung führen wir gerne nach vorheriger Terminvereinbarung durch. Unsere Vermittlungsprovision beträgt 1,75% zzgl. gesetzl. MwSt. berechnet auf den tatsächlichen Netto - Kaufpreis. Sie ist fällig bei Vertragsunterzeichnung und vom Käufer zu zahlen.

### **1. Angebot**

Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Verkäufer / Vermieter bzw. Dritten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

### **2. Weitergabe von Informationen**

Unsere Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für die Angebotsempfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung zahlt der Angebotsempfänger bei Abschluss des Hauptvertrages durch den Dritten an uns die Provision.

### **3. Vorkenntnis**

Ist dem Angebotsempfänger die Verkäuflichkeit / Vermietbarkeit eines von uns nachgewiesenen Objektes bereits bekannt, ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Nachweis des Objektes durch Lars Brandenhoff Consulting, schriftlich mitzuteilen.

### **4. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner**

Lars Brandenhoff Consulting ist berechtigt, für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

### **5. Vermittlungsprovision**

Sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist, zahlt bei Abschluss eines Kaufvertrages der Käufer an uns eine Vermittlungsprovision von 1,75% zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer von dem erzielten Vertragswert und von allen damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen;

### **6. Ersatzgeschäft**

Kommt anstelle des eingeleiteten Geschäftes ein faktisch auf die Tätigkeit des Vermittlers zurückzuführendes Ersatzgeschäft zustande, so ist auch dafür die ortsübliche Provision zu bezahlen. Dies gilt insbesondere auch, wenn das angebotene Objekt im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben wird und ist zahlbar am Tage der Zwangsversteigerung bei Zuschlag des zuständigen Amtsgerichtes. Die Provision ist außerdem fällig, wenn die Rechte des oder der eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger erworben werden und ist am Tage der Vertragsunterzeichnung an uns zu entrichten. Wird nach Abschluss des vorgesehenen Rechtsgeschäft ein anderes Rechtsgeschäft vereinbart, das indirekt oder direkt noch auf die Vermittlung der den Nachweis des Vermittlers zurückzuführen ist, so gelten dafür ebenfalls die Geschäftsbedingungen mit den Gebührensätzen.

### **7. Folgegeschäft**

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

### **8. Anerkennung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen**

Die Aufnahme von Verhandlungen mit unserer Firma und Rückfragen bei uns oder Besichtigungen des nachgewiesenen Objektes gelten als Anerkennung vorstehender Bedingungen.

### **9. Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Flensburg.