



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Objekt: 320

# **Top-Gewerbefläche im Zentrum von Paderborn – Ideal für eine Bäckerei oder Café-Konzept**

Café, Paderborn

4.000,00 €

Ambiente Immobilien  
Berliner Straße 1  
33330 Gütersloh

Tel.: 05241 300 3 600  
Fax: 05241 300 3 605

[info@ambiente-gt.de](mailto:info@ambiente-gt.de)  
[www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)



## Daten

<b>Nutzfläche</b>	ca. 400 m <sup>2</sup>
<b>Gastrofläche</b>	200
<b>ImmoNr</b>	320
<b>PLZ</b>	33102
<b>Ort</b>	Paderborn
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Außen-Provision</b>	2 Monatskaltmieten zzgl. 19% MwSt.
<b>Netto Kaltmiete</b>	4.000,00 €
<b>Nebenkosten</b>	1.000,00 €
<b>Warmmiete</b>	5.000,00 €
<b>Kaution</b>	12.000,00 €
<b>Objektart</b>	Gastgewerbe
<b>Objekttyp</b>	Café
<b>Nutzungsart</b>	Gewerbe
<b>Vermarktungsart</b>	Miete
<b>Energieausweis</b>	ist in Bearbeitung



## Beschreibung

Im Herzen von Paderborn wird eine hervorragend geeignete Gewerbefläche für eine Bäckerei, Konditorei oder ein Café-Konzept angeboten. Die 200 m<sup>2</sup> großzügige Verkaufsfläche bietet ideale Bedingungen für ein modernes, kundenfreundliches Ladenkonzept mit Sitzgelegenheiten, Auslagebereichen und Backshop-Strukturen.

Die riesige Schaufensterfront sorgt für maximale Sichtbarkeit und ist perfekt geeignet, um Backwaren, Tagesangebote oder saisonale Aktionen wirkungsvoll zu präsentieren. Die Flächen lassen sich flexibel gestalten – vom klassischen Thekenbereich über Sitzplätze bis hin zu einer offenen Show-Backstube.

Zusätzliche Nutzfläche:

Im Untergeschoss befindet sich wertvolle Zusatzfläche, ideal für die Anforderungen einer Bäckerei:

- Kellerraum / Lagerfläche
- Platz für Kühl- oder Tiefkühltechnik
- Option für Personalraum / Büro
- Praktischer interner Zugang

## Ausstattung

- Perfekt geeignet für Bäckerei, Café, Konditorei
- 200 m<sup>2</sup> optimal nutzbare Verkaufsfläche
- Riesen Schaufensterfront – beste Präsentationsmöglichkeiten
- Lager- und Technikflächen im Untergeschoss
- Zentrumslage mit hoher Frequenz
- Flexible Grundrissgestaltung
- Helle, einladende Raumwirkung

Wir bitten um Verständnis, dass Shisha-Bars, Kioske oder ähnliche Nutzungskonzepte nicht gestattet sind.



## Lage

Die Fläche befindet sich in absoluter Zentrumslage von Paderborn – eine Top-Adresse mit starker Passantenfrequenz, perfekt für Stammkunden und Laufkundschaft. Büros, Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine konstante Frequenz über den ganzen Tag.

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Weitere Immobilienangebote finden sie unter:  
[www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)

Alle Angaben und Bilder basieren auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Das Angebot ist freibleibend. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf/-vermietung vorbehalten.



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Ansichtsbild



## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Marta Acar  
Ambiente Immobilien  
Berliner Straße 1  
33330 Gütersloh

Telefon: 05241 - 300 3 600

E-Mail: [acar@ambiente-gt.de](mailto:acar@ambiente-gt.de)  
Web: [www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)

### 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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjährten dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Ambiente Immobilien ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrages einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6% zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 % über dem Basiszinssatz.
6. Ist die Höhe der Provision nicht vereinbart, so gilt die am Ort des Angebotes übliche Provision. Die Höhe der Provision errechnet sich prozentual aus dem gesamten Wirtschaftswert der nachgewiesenen oder vermittelten Verträge. Sie beträgt: - bei Grundstückskaufverträgen 5,95 % inkl. MwSt. - bei Häusern und Wohnungen zum Kauf bis 150.000 Euro 5,95 % inkl. MwSt. - über 150.000 Euro 3,57 % bis 4,76 % inkl. MwSt. vom Erwerber - bei Vermietungen von Wohnung und Häusern 2,38 MKM inkl. MwSt. vom Vermieter. - bei gewerblich zu vermietenden Objekten 3,57 MKM vom Erwerber.
7. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebotes.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich Ambiente Immobilien mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsschluss vorzulegen. Ambiente Immobilien ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Ambiente Immobilien.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Erfüllungsort ist Gütersloh. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Gütersloh oder Bielefeld.

Ambiente Immobilien Inhaber Augin Sari Gütersloh, 1. September 2020