Dr. Enderweit GmbH | Immobilien

VERMARKTUNG · WERTERMITTLUNG · BERATUNG

EXPOSÉ

Verkauf

Investieren Sie in die Zukunft!

Renommiertes, gut vermietetes Autohaus

Sportstraße 40 - 33647 Bielefeld-Brackwede



Dr. Enderweit GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Fon: 0521-9666240
Fax: 0521-9666222
Mail: info@dr-enderweit.de

www.dr-enderweit.de
Geschäftsführer: Dr. Ralf Enderweit
Amtsgericht Bielefeld HRB 39050



ECKDATEN

Objektart:	Autohaus mit Werkstatt, Ausstellung + Büroflächen
Objektnummer:	23-1290
Baujahr:	1964, 1990, 2011,
Sanierung:	2021
(Investitionskosten ca. 1.500.000,00 € brutto)	
Gesamtgewerbefläche:	ca. 2.575 m²
Grundstücksfläche:	ca. 7.420 m²
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis vorhanden

Mieteinnahmen/ netto/ Jahr	**Auskunft auf Anfrage**
Kaufpreis:	**1.790.000,00 EUR**
Käuferprovision:	3 % zzgl. ges. MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Dr. Enderweit GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3 % zzgl. ges. MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Dr. Enderweit GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Fon: 0521-9666240
Fax: 0521-9666222
Mail: info@dr-enderweit.de

www.dr-enderweit.de
Geschäftsführer: Dr. Ralf Enderweit
Amtsgericht Bielefeld HRB 39050

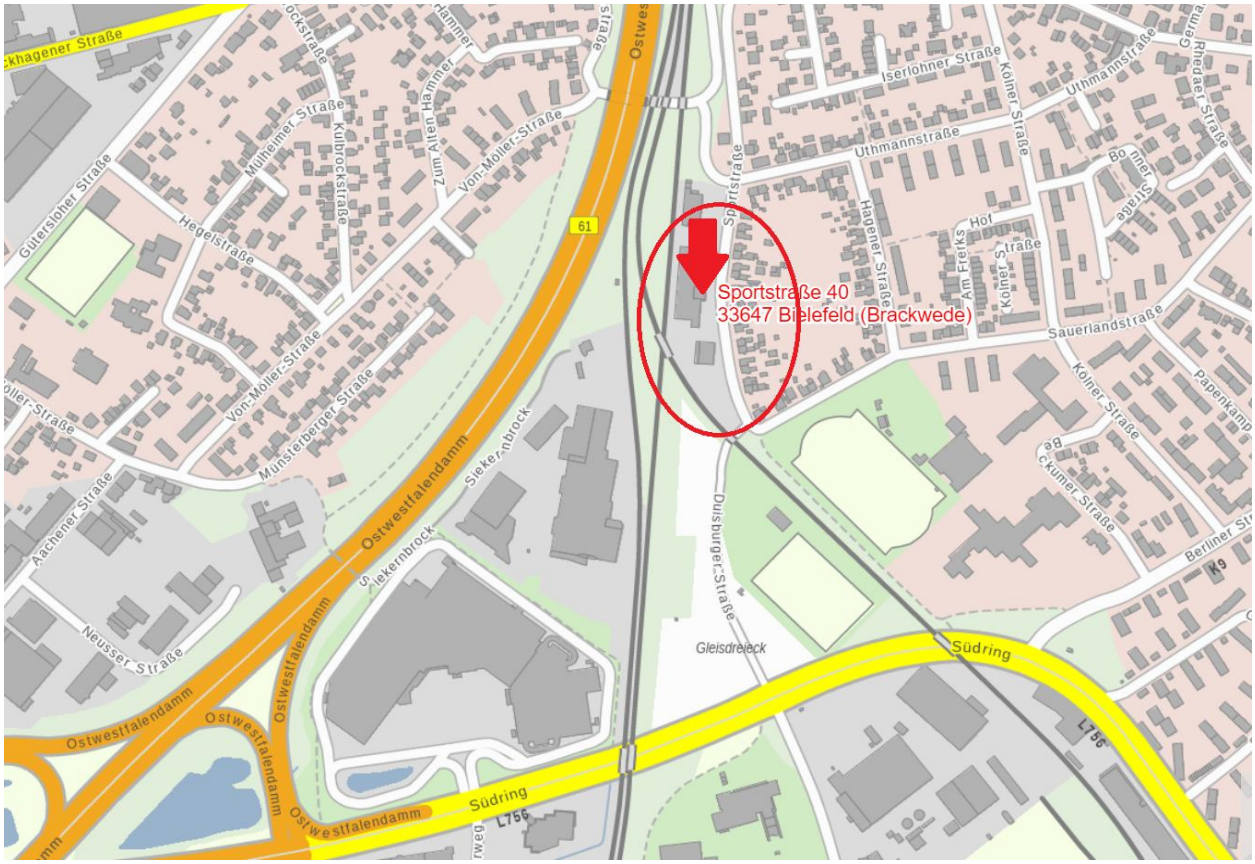


FLÄCHENNUTZUNG

Nutzung	Nutzfläche
Ausstellung / Verkauf	ca. 441 m²
Werkstatt	ca. 1.381 m²
Büro	ca. 163 m²
Lager, Reifenlager	ca. 590 m²
Fläche gesamt ca.	**ca. 2.575 m²**
Stellfläche	ca. 1.700 m²

VOLLZOGENE SANIERUNGSMAßNAHMEN (2021 – 2026)

- Klimatisierung der Büroflächen
- LED-Leuchtkonzept innen wie außen
- Umrüstung der Brennwerttechnik von Öl auf Gas
  (eine weitere Luftwärmepumpe ist ebenfalls schon vorhanden)
- Glasfaseranschluss
- Netzanschlusserhöhung auf 250 KW
- Sanierung der Sheddächer (Werkstatt) und Flachdach (Verkaufshalle)
- Einbau neuer RWA- Anlagen
- Komplett neue Hausverteilung / Elektrik
- Brandschutz auf dem neuesten Stand
- Fachgerechter Einbau eines neuen Regalsystems im Lagerbereich (Mietereinbau)
- Erneuerung eines defekten Regenfallrohrs im Lagerbereich im September 2025
- Funktionale Erweiterung der Werkstatt durch den Einbau einer zusätzlichen 2-Säulen-Hebebühne (Mietereinbau)
- Aufwertung des Empfangsbereichs durch die Anbringung einer isolierenden Spiegel-Vinylfolie in reflektierender Einwegspiegel-Ausführung auf sämtlichen Fensterflächen
- Verbesserung des Raumkomforts durch die Installation von drei modernen Mini-Split-Klimageräten im Empfangsbereich (Mietereinbau)
- Austausch der defekten Heizungspumpe im Januar 2026 inklusive vollständiger Überprüfung der gesamten Heizungsanlage
- Einbau neuer Entwässerungspumpen mit Alarmgebern im Keller im November/Dezember 2024
- Umfassende und nachhaltige Sanierung des Autoaufbereitungs- und Waschplatzes, einschließlich:
  - Erneuerung und Nivellierung des Bodens mit rutschhemmender, hochwertiger OS8-Beschichtung
  - Einbau einer zusätzlichen Entwässerungsrinne zur Optimierung des Wasserablaufs
  - Beschichtung sämtlicher nicht gefliester Wandflächen mit schimmelhemmender Qualitätsfarbe
  - Installation eines leistungsstarken Abluftsystems zur dauerhaften Verbesserung des Raumklimas
- Vollständige Erneuerung und Instandsetzung der Rampe am rückwärtigen Tor
- bestehende Brandschutzkonzept überarbeitet und auf den neuesten Stand gebracht.
- Erneuerung des Flachdaches (Empfang Kundendienst, Aufbereitung, Werkstatt) im August 2026



LAGE

Die Gewerbeimmobilie befindet sich an der Sportstraße 40, in einem Gewerbegebiet im Ortsteil Brackwede in Bielefeld.

Die Bundesstraße 61, der sogenannte „Südring“ ist in wenigen Fahrminuten schnell erreichbar.

Das Stadion/ Sportzentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe – ebenso gibt es in der angrenzenden Nachbarschaft einzelne Gebäude mit gewerblicher Nutzung.

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig an einer Hauptbahntrasse sowie der nahegelegenen Auffahrt des Ostwestfalendamms mit direkter Anbindung an die Autobahnen A33 und der A2 in beide Richtungen.
Die verkehrsfreundliche Anbindung ist für Gewerbetreibende gut geeignet.

LAGE - LUFTBILD

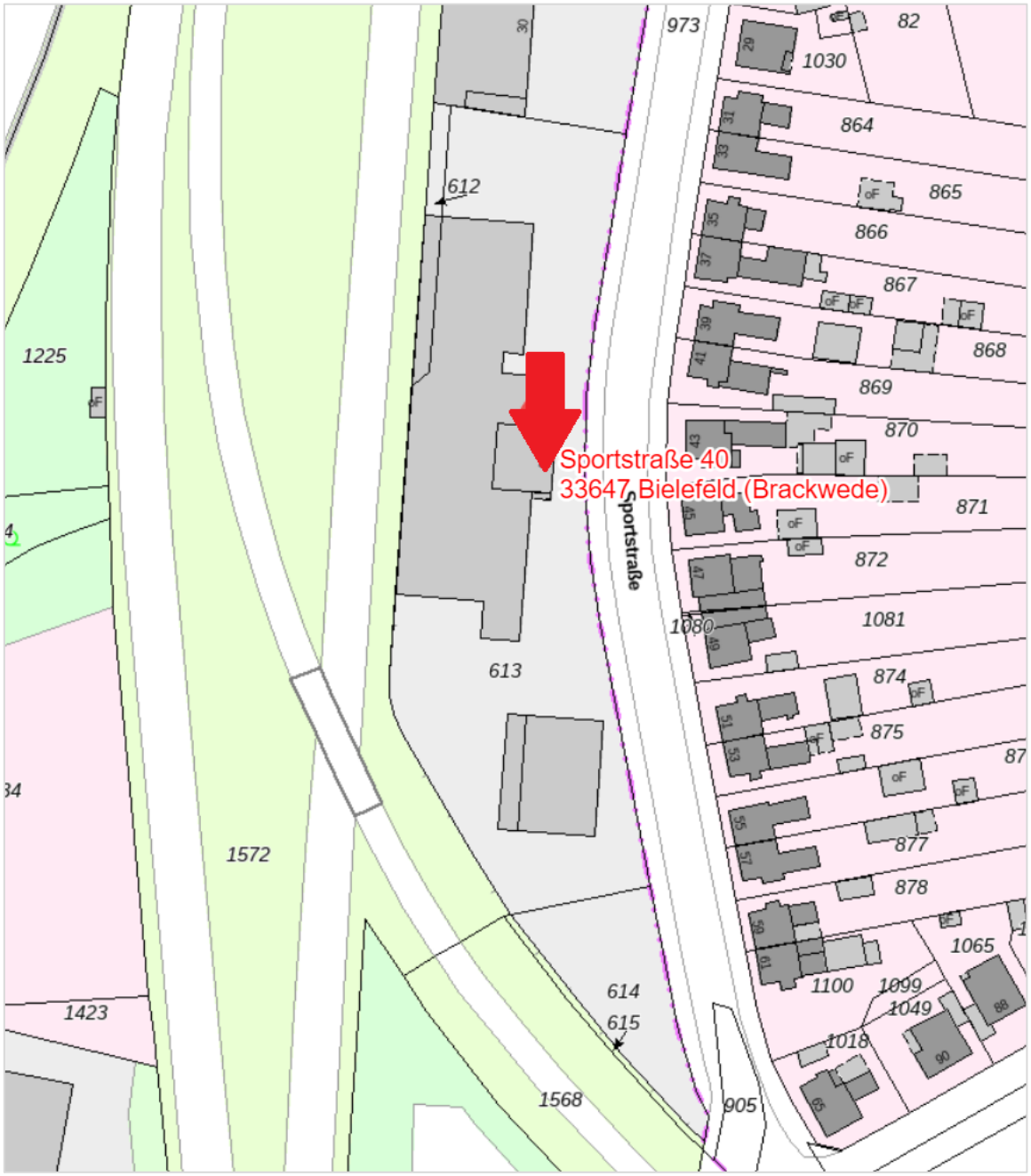


Dr. Enderweit GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Fon: 0521-9666240
Fax: 0521-9666222
Mail: info@dr-enderweit.de

www.dr-enderweit.de
Geschäftsführer: Dr. Ralf Enderweit
Amtsgericht Bielefeld HRB 39050

LAGE - FLURKARTE



LUFTAUFNAHMEN





Dr. Enderweit GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Fon: 0521-9666240
Fax: 0521-9666222
Mail: info@dr-enderweit.de

www.dr-enderweit.de
Geschäftsführer: Dr. Ralf Enderweit
Amtsgericht Bielefeld HRB 39050





OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses renommierte, gut vermietete Autohaus ist mit dem höchsten technischen Standard im Bereich der E-Mobilität ausgestattet und wir zum Verkauf angeboten.
Das attraktive Autohaus umfasst einen Empfangsbereich, Büroflächen, Werkstätten und ein weiteres PKW-Ausstellungsgebäude. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 7.420 m² großem Grundstück, an einer öffentlichen Straße im Süden der Stadt Bielefeld.
Der Gewerbekomplex umfasst eine Nutzfläche von insgesamt ca. 2.575 m², wurde in den 60er Jahren errichtet und mit den Jahren stetig erweitert und modernisiert.
Die letzte große Sanierung fand im Jahr 2021 statt.
Die Immobilie besteht aus einem 2-geschossigen, modernen Hauptgebäudeteil mit Flachdach.
Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Kundencenter mit Auftrags-/Serviceannahme sowie diverse Büros.

Eine direkte Verbindung führt von hier aus in die 1-geschossige Halle mit Sheddach, in dem sich die Werkstätten, das Reifenlager und das 2-stöckige Ersatzteillager befinden.

In einem 1-geschossigen Anbau mit PKW-Abstellflächen findet die Aufbereitung der Fahrzeuge statt.
Ein neuerer Anbau mit Dialogannahme und Werkstätten entstand im Jahr 2011.
Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere gut belichtete Büroräume, der geräumige Besprechungsraum sowie die Teeküche, der Serverraum und die Sanitäranlagen.
Das separat stehende, kleinere Gebäude mit großzügiger PKW-Ausstellfläche, dient der Präsentation und Auslieferung der Fahrzeuge.
Hier befinden sich unter anderem fünf, ansprechende, ebenfalls sehr gut belichtete und klimatisierte Beratungsräume.
Die Immobilie ist teilunterkellert.
Der Kellerzugang erfolgt über die Werkstatt.
Der Heizungsraum, der Raum für die Kompressoren sowie ein zusätzlicher Raum befinden sich im Untergeschoss.
Für die Gebäudenutzung sind ausreichend PKW- Stellplätze vorhanden. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten, ansprechenden Zustand.
Die Räumlichkeiten sind hell und kundenfreundlich gestaltet.



AUSSTATTUNG

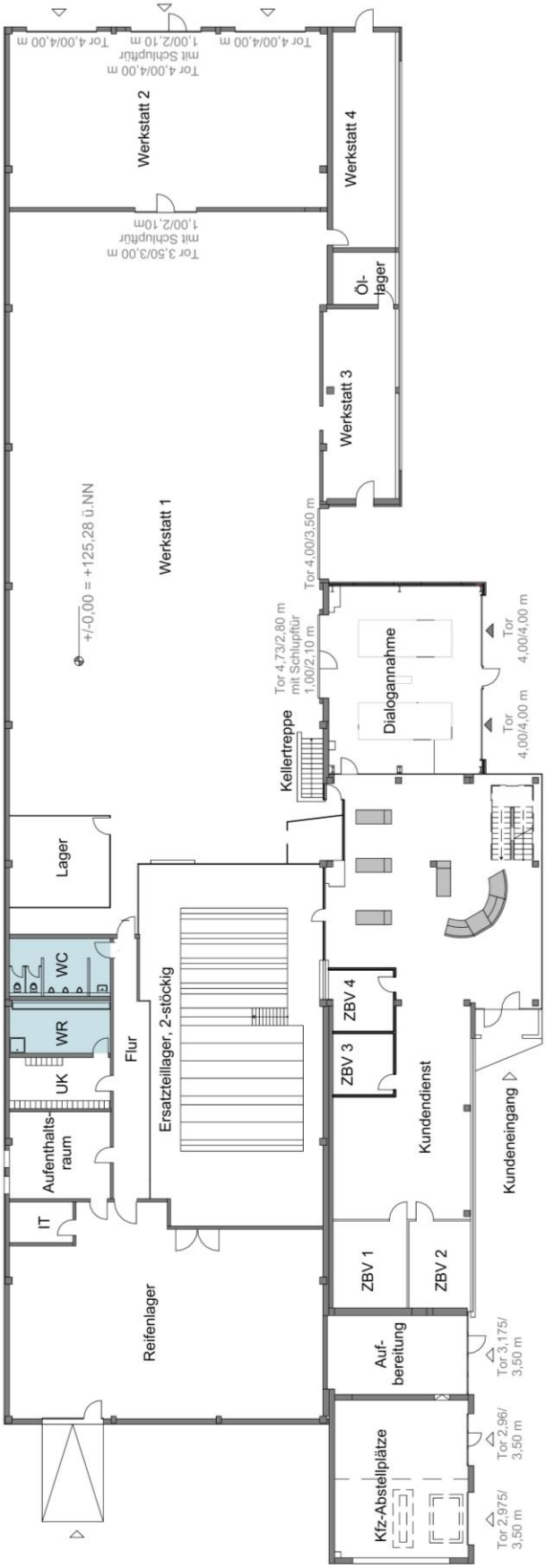
- Dach: Flachdach, Sheddach
  Sanierung 2021
- Heizung: Gasheizung 2021
  Steuerungstechnik 2019
- Bodenbeläge:
  Fliesen (weiß und beige),
  Nadelfilz-Teppichboden
- Sanitäranlagen:
  Wände weiß gefliest, Boden grau gefliest
- Fenster: Aluminium weiß, grau, doppelverglast
  Lamellen Verschattung
- Teeküche
- 2 Aufenthaltsräume
  (Werkstatt, Büro)
- Büros und Verkaufs-/ Ausstellungsräume mit großen Fensterfronten, klimatisiert

- Werkstatt Nr. 1: 10 Hebebühnen
  (lichte Höhe ca. 3,50 m - 6,00 m)
- Werkstatt Nr. 2: 3 Hebebühnen
  (lichte Höhe ca. 5,20 m)
  (Eigentum des Mieters!)

- Dialogannahme: 2 Hebebühnen
- Insgesamt 10 Sektionaltore

GRUNDRISS EG

Grundrisse nicht massstabsgerecht!



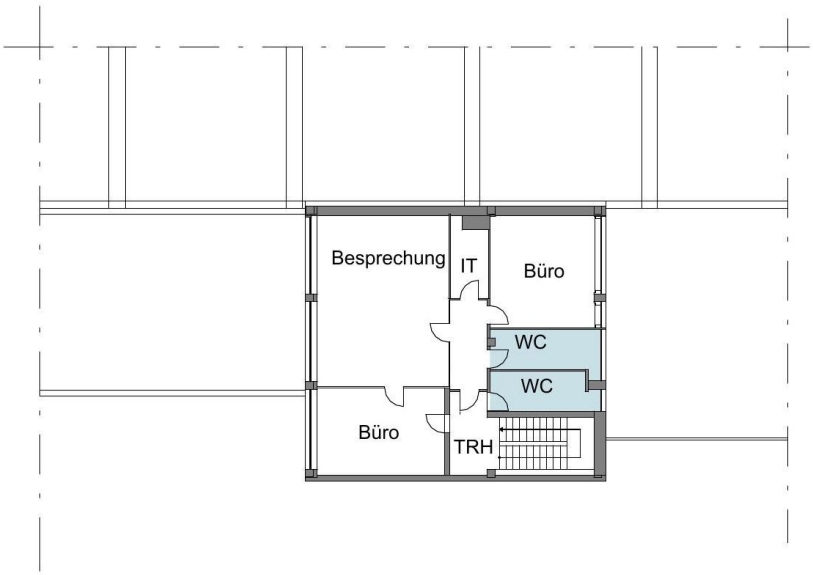
Dr. Enderweit GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Fon:
Fax: 0521-9666222
Mail: info@dr-enderweit.de

Geschäftsführer: Dr. Ralf Enderweit
Amtsgericht Bielefeld HRB 39050

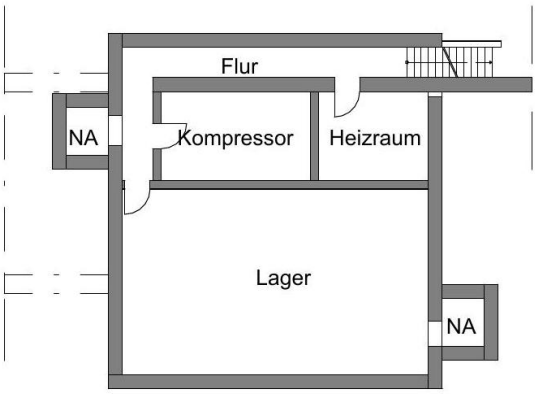
GRUNDRISS HAUPTGEBÄUDE OG

Grundrisse nicht massstabsgerecht!



Grundrisse nicht massstabsgerecht!

GRUNDRISS TEILKELLER



IHRE ANSPRECHPARTNER/ IN:

Dr. Enderweit GmbH I Immobilien



Dipl. Ing. Susanne Risse
0521 96662 40
susanne.risse@dr-enderweit.de



Dr. Ralf Enderweit
0521 96662 20
ralf.enderweit@dr-enderweit.de

Disclaimer

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben des Vermieters.
Die Angaben wurden von uns nicht auf die Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird keine Gewähr, Garantie oder eine sonstige Haftung übernommen.
Die eigenständige Prüfung des Vertragsobjekts, insbesondere die rechtliche Prüfung durch den Mieter wird durch dieses Exposé nicht ersetzt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Angebote
Unseren Angeboten liegen die von uns erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

2. Weitergabe von Informationen und Angeboten
Unseren Angeboten und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit diesem Dritten zustande, so führt dies ebenfalls zu einem Provisionsanspruch unsererseits in voller Höhe.

3. Informationspflicht
Sie sind verpflichtet, uns unverzüglich über alle vorhandenen und neu hinzutretenden Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren (z.B. Aufgabe der Absicht einen Hauptvertrag abzuschließen) zu informieren.
Außerdem sind Sie verpflichtet, uns unverzüglich den Abschluss eines Hauptvertrages und dessen Inhalt mitzuteilen. Auf Verlangen haben Sie uns eine Kopie des Hauptvertrages zu übersenden.

4. Vorkenntnis
Ist Ihnen die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mit Angabe der Quelle mitzuteilen. Andernfalls ist insoweit, unbeschadet einer möglichen Vorkenntnis, bei Abschluss eines vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages die vereinbarte Provision zu zahlen.

5. Entstehen des Provisionsanspruches
Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald auf Grundlage unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das von uns angebotene Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. Dies gilt auch bei Erwerb eines von uns nachgewiesenen oder vermittelten Objektes im Zuge eines Bieterverfahrens insbesondere einer Zwangs- oder sonstigen Versteigerung, oder wenn wir Ihnen weitere Objekte, auch mündlich, anbieten und dadurch ein Hauptvertrag zustande kommt.
Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch die Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechtes erlischt, sofern das Rücktrittsrecht aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird.

6. Folgegeschäft
Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Objekt weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem von uns abgeschlossenen Maklervertrag finden.

7. Provision und Fälligkeit
Die im Anschreiben genannte Provision entsteht mit wirksamem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages, bei Mietverträgen mit deren Abschluss. Sie ist mit dem Vertragsdatum, in Fällen aufschiebbarer Bedingungen nach deren Eintreten, in Fällen eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechtes nach Feststehen dessen Nichtausübung, im Übrigen mit der Ausübung des Rücktritts-rechtes, soweit dies die Provision unberührt lässt, zur Zahlung fällig. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 6% p.a. über Bundesbankdiskont fällig.

Bei Kaufverträgen ist die Berechnungsgrundlage der Provision der Kaufpreis inklusive einer eventuell gesondert ausgewiesenen Mehrwertsteuer und inklusive aller Nebenentgelte. Bei Mietverträgen ist Vertragswert, das vom Mieter während der Vertragszeit zuzahlende Entgelt inklusive Mehrwertsteuer ohne Nebenkosten. Zur Vertragszeit gehört auch eine dem Mieter verbindlich eingeräumte Option. Ist Berechnungsgrundlage der Provision die Monatsmiete, berechnet sie sich inklusive Mehrwertsteuer ohne Nebenkosten aus der während der Vertragszeit zu zahlenden Durchschnittsmiete.

8. Tätigwerden für Dritte
Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

9. Haftungsausschluss
Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte insbesondere durch die Grundstückseigentümer oder Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen. In jedem Fall, außer im Fall einer Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Etwaige Schadenersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruches, spätestens jedoch 3 Jahre nach Abwicklung des Maklervertrages.

10. Erfüllungsort und Gerichtsstand
Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Bielefeld.

11. Teilungswirksamkeit
Schriftliche und mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne Regelungen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle unwirksamer oder nichtiger Bestimmungen treten die gesetzlichen Bestimmungen.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Dr. Enderweit Immobilien GmbH
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld
Tel.: 0521/ 96662- 40
Fax: 0521/ 96662- 22
Email: info@dr-enderweit.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Diese ist formfrei, sollte jedoch folgende Punkte beinhalten:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)
- Bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum (*) Unzutreffendes streichen

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts
Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht und mit der Ausführung dieser Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu gegeben und gleichzeitig bestätigt haben, Kenntnis von diesem vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechtes bei vollständiger Vertragserfüllung genommen zu haben.