



Objektnummer DM-777846-Investor

KUMP 365 - Bestlage in Paderborn

Eckdaten

Zustand
Letzte Modernisierung

Vollsanziert
2023

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)

Ausstattungskategorie

Küche

Klimatisiert

Fahrstuhl

Unterkellert

Gehoben

Einbauküche

Personen

Keller

Energieausweis

Geltende EnEV

Gebäudeart

Liegt bei Besichtigung vor

Gewerbe

Objektbeschreibung**Lage**

Die Immobilie steht an einer der frequenzstärksten Adressen Ostwestfalens: Ecklage am Knotenpunkt Am Westerntor / Bahnhofstraße / Friedrichstraße / Le-Mans-Wall, unmittelbar am Beginn der Fußgängerzone Westernstraße.

ICE-Hauptbahnhof Paderborn: ca. 450 m, fünf Gehminuten

Bushaltestelle Westerntor: ca. 100 m

Mikrolage lt. on-geo: Note 1 — sehr gut

Makrolage lt. on-geo: Note 4 — gut

Hochwassergefährdungsklasse GK1 — sehr gering

Eigene Stellplätze sind nicht vorhanden; die Parkhäuser Florianstraße (290 Plätze), Westerntor (40 Plätze) und Königsplatz (640 Plätze) liegen fußläufig

Paderborn zählt rund 157.000 Einwohner und 16.816 Studierende (WS 2025/26). Als IT-Zentrum Ostwestfalens mit Unternehmen wie Benteler, Diebold Nixdorf, dSPACE, Phoenix Contact und Claas trägt die Stadt eine ganzjährige Geschäftsreisenachfrage. 2024 verzeichnete Paderborn mit 402.883 Übernachtungen ein kommunales Rekordjahr, im Januar 2026 lag das Plus bei 10,0 % gegenüber dem Vorjahr.

Objektbeschreibung

Am Beginn der Fußgängerzone Westernstraße, in direkter Ecklage am Westerntor und rund 450 Meter vom ICE-Hauptbahnhof entfernt, steht eines der markantesten Gebäude der Paderborner

Innenstadt zum Verkauf.

Das Objekt wurde 2022/2023 vollständig kernsaniert. Das Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB (Stichtag 04.04.2024) bescheinigt einen sehr guten Zustand bei gehobener Ausstattungsstufe und spricht von Neubaucharakter — und ermittelt einen Marktwert von 9.320.000 €.

Auf sieben Ebenen verteilen sich vier eigenständige Nutzungseinheiten, die sich gegenseitig verstärken, ohne voneinander abhängig zu sein:

Erdgeschoss: Restaurant mit dreiseitiger Verglasung, Großküche im Untergeschoss, 100 Innenplätze und 76 Plätze auf der Straßenterrasse

Erdgeschoss: zweite Gastronomiefäche (Café) mit 88 m² und exklusivem Zugang zum 270 m² großen Innenhof-Biergarten

1.–4. Obergeschoss: Hotel mit 23 Zimmern zuzüglich einer separaten Wohneinheit, Lobby- und Frühstücksbereich im 1. OG

5.–6. Obergeschoss: Rooftop-Bar mit rund 288 m², offener Küche und Dachterrasse über den Dächern der Altstadt

Diese Aufteilung auf vier separate Betreiber reduziert das Klumpenrisiko deutlich: Der Ausfall einer Einheit gefährdet nicht den gesamten Cashflow.

Wählen Sie aus einer Vielzahl von Interessenten Ihre Mieter selbst aus.

Wirtschaftliche Eckdaten:

Kaufpreis: 7.500.000 €

Weitere Investitionen: 800.000 €

Zielpacht: ca. 34500 €/Monat bzw. rund 414000 €/Jahr

Bruttorendite: ca. 5,52 %

Marktwert lt. Gutachten 2024: 9.320.000 €

Kaufnebenkosten: ca. 10,38 % (6,5 % GrESt NRW, 1,5 % Notar/Grundbuch, 2,38 % Provision)

Ausführliches Exposé auf Anfrage:

Zum Gesamtobjekt sowie zu jedem der vier Einzelkonzepte liegt ein ausführliches Exposé mit weiteren Unterlagen und Berechnungen vor — darunter Verkehrswertgutachten, Brandschutzkonzept, Grundrisse, Flächenaufstellungen und die vollständige Renditeberechnung.

Ausstattung

- Kernsanierung 2022–2023, Zustand lt. Gutachten sehr gut, Ausstattungsstufe gehoben
- Komplette KNX-Gebäudeautomation im gesamten Haus
- Schließsystem SALTO durchgängig
- Aufzug, Klimatisierung, WLAN-Infrastruktur
- Bis auf das kleine Café komplett ausgestattet
- Restaurant: Großküche inklusive Kühlhäusern im 1. UG
- Rooftop-Bar: vollautomatisches Tanksystem im 1. UG
- Café: Innenbereich im Rohbauzustand, Außenmobiliar vorhanden
- Innenhof mit 270 m² günstig zupachtbar
- Straßenterrasse zupachtbar

Sonstiges

Langfristige Pachtverträge mit der Möglichkeit der kurzfristigen Vollvermietung. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen und erfordert eine weitere Investition von ca. 800.000 EUR.

Nach Versand Ihrer Anfrage erhalten Sie kurzfristig eine Rückmeldung sowie Zugriff auf eine Terminliste mit direkter Buchungsmöglichkeit für Besichtigungstermine.

Virtueller Rundgang:

Für einen ersten umfassenden Eindruck der Immobilie steht ein virtueller Rundgang zur Verfügung. Den entsprechenden Link finden Sie im Exposé unter „Virtueller Rundgang“.

Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Die Provision ist verdient und fällig mit Beurkundung des Kaufvertrages.

Hinweis: Teilweise wurden Bilder digital optimiert oder virtuell ergänzt, um Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten darzustellen. Die wesentlichen Eigenschaften der Immobilie werden hierdurch nicht verändert. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

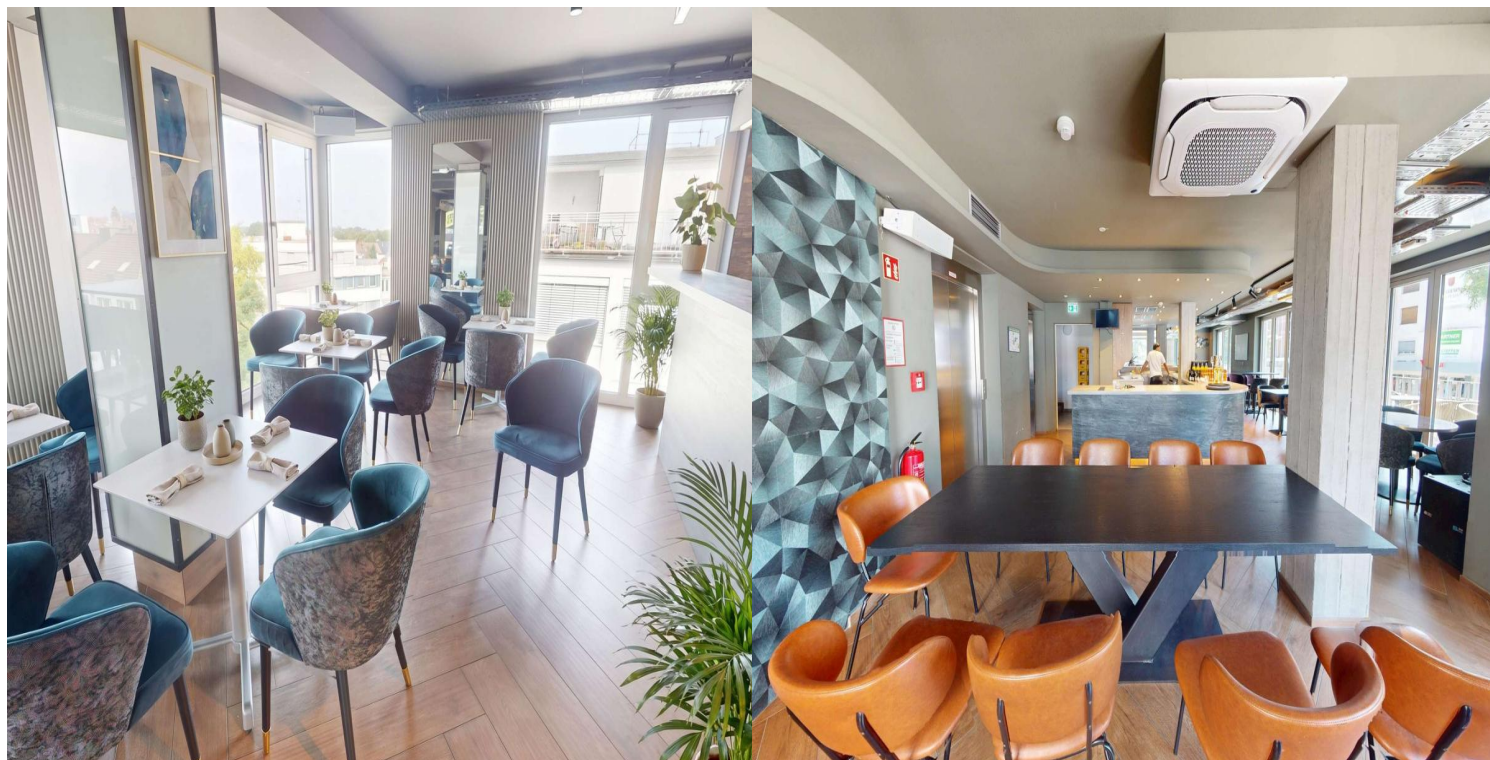
Media-Store.net

[Online ansehen](#)











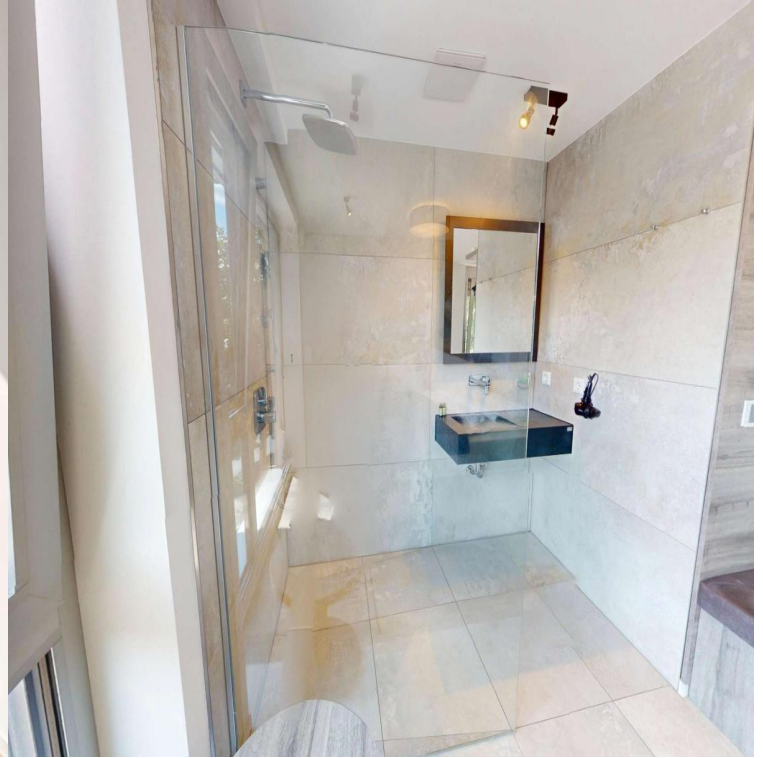


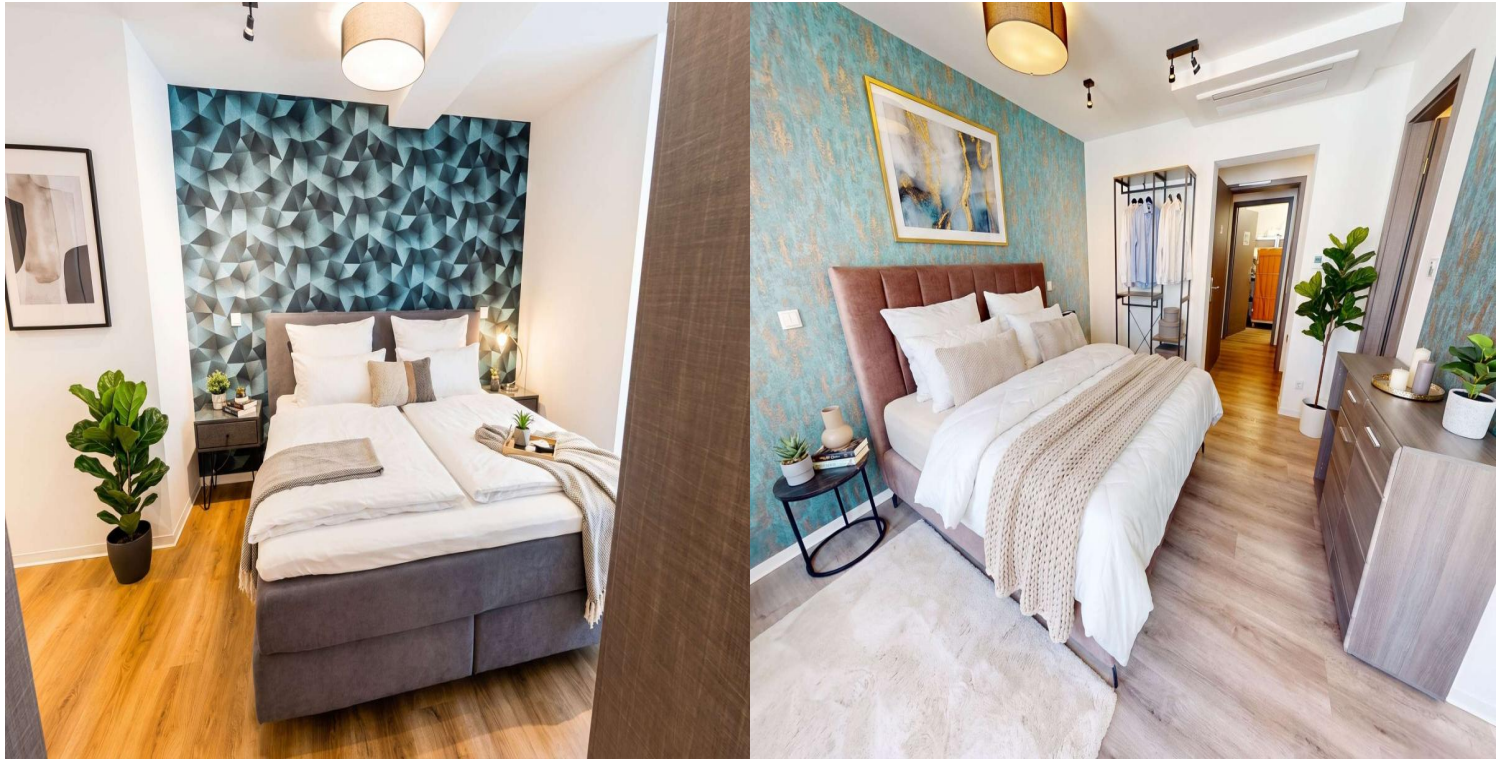


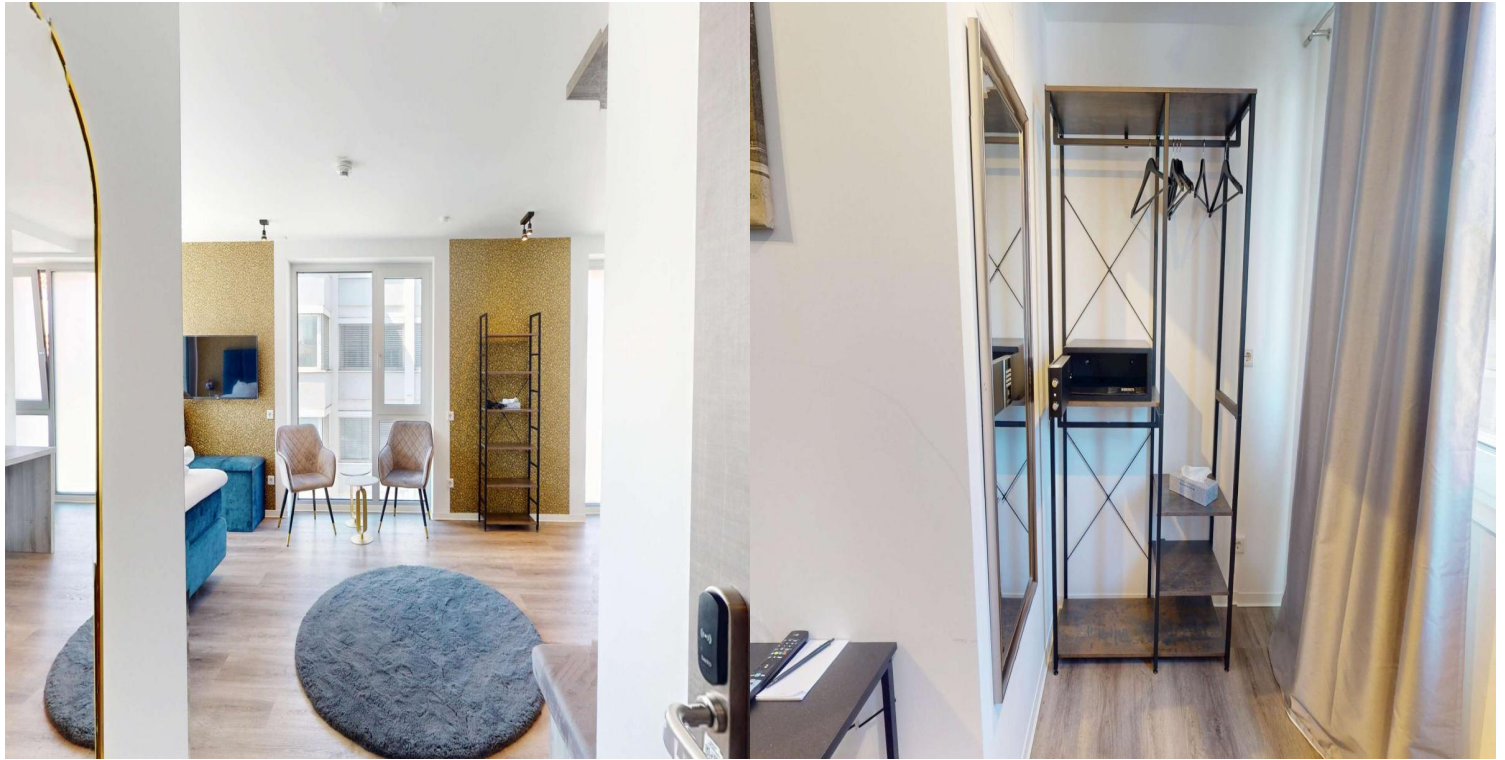




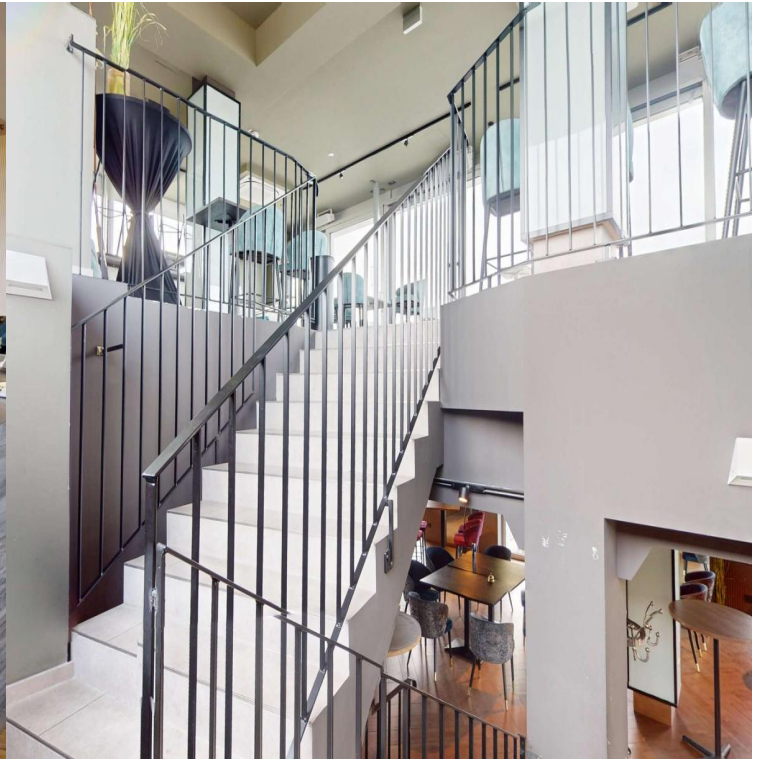








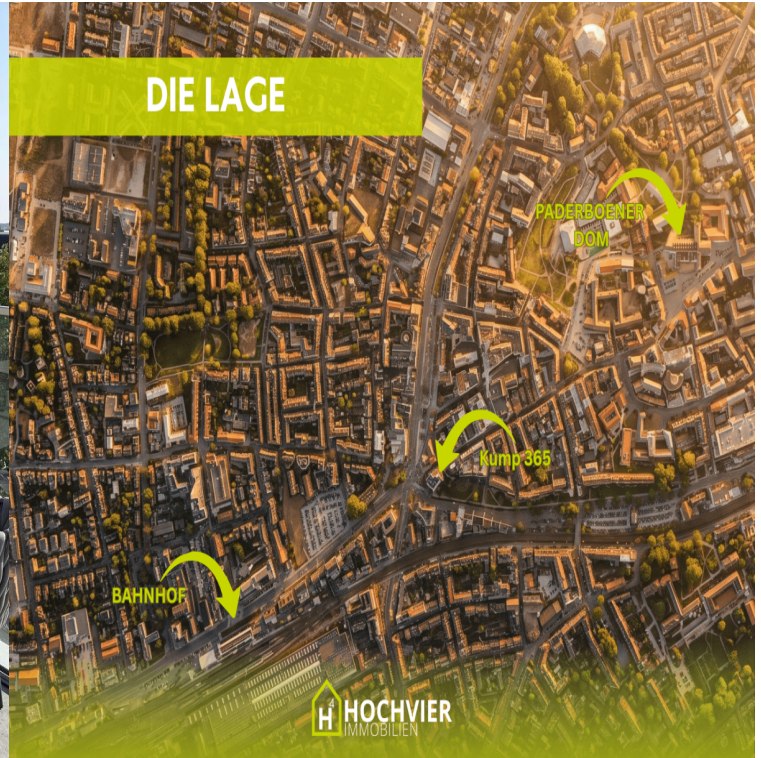












Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)

