



# Altbaujuwel mit Potenzial

Wohn- und Geschäftshaus in Premiumlage

Le-Mans Wall 21a, 33098 Paderborn

---

Gewerbefläche ca.:	590 m <sup>2</sup>	Grundstück ca.:	337 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	120 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1900
Kaufpreis:	1.395.000 €	Maklerhonorar:	3,57 % inkl. MwSt.

---

## Eckdaten

Grundstück ca.:	337 m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen:	ca. 72.000€ p.a.
Baujahr:	1900	Fläche Gewerbe ca.:	590 m <sup>2</sup>
Einheiten:	4	Nutzfläche ca.:	120 m <sup>2</sup>
Baujahr Heizung:	1999	Stellplätze:	9
Keller:	Ja	Art Heizung:	Gas
Garage:	Ja	Einbauküche:	Ja
Kaufpreis:	1.395.000 €	Maklerhonorar:	3,57 % inkl. MwSt.

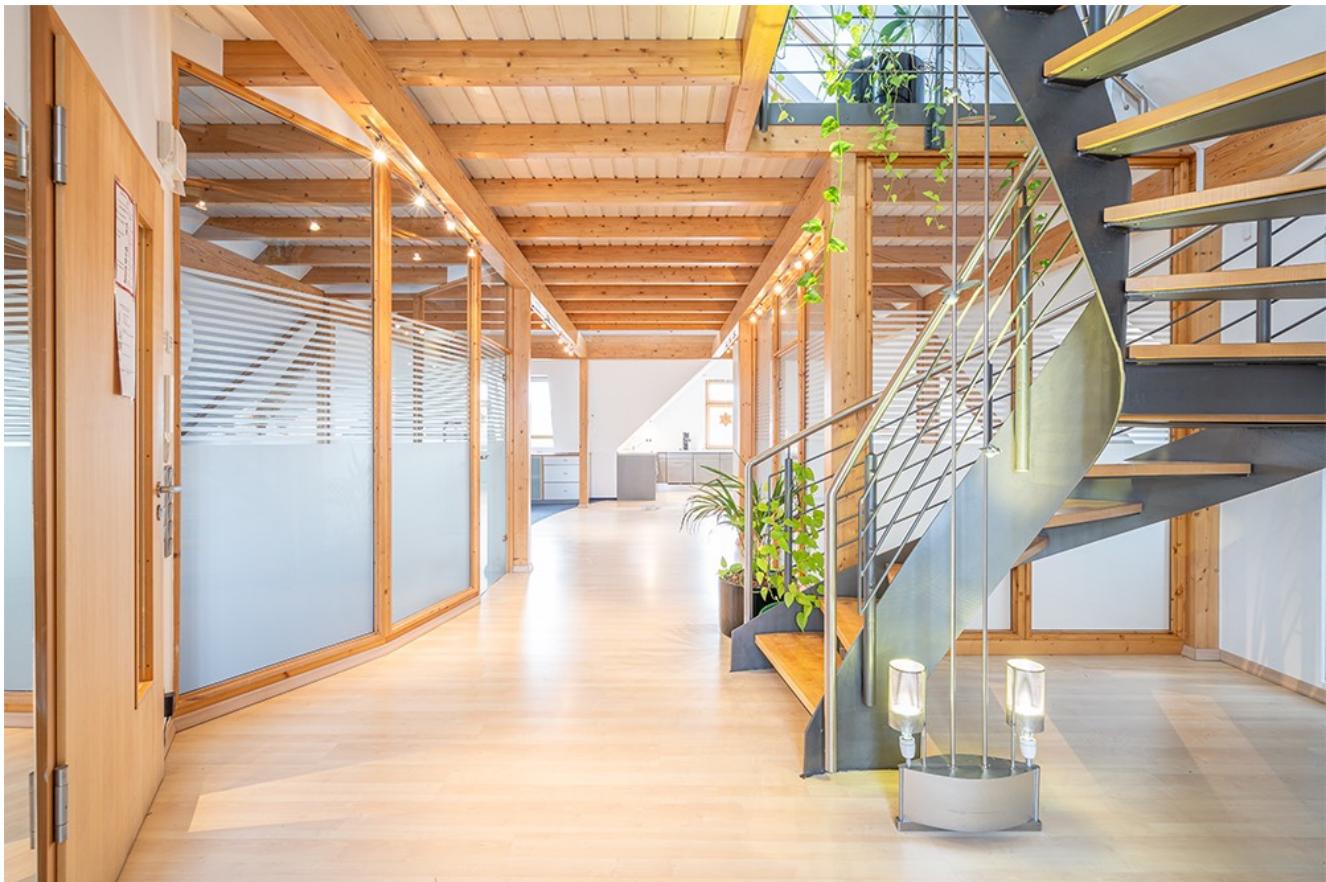
## Lage

Die Immobilie befindet sich in exzellenter Innenstadtlage von Paderborn am Le-Mans-Wall – einer der zentralsten und bekanntesten Adressen der Stadt. Diese Lage verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen, hoher Sichtbarkeit und optimaler Erreichbarkeit. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Anbindung in alle Stadtteile. Der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch die überregionale Anbindung ist optimal – die Autobahnen A33, A44 und A2 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Die Lage am Le-Mans-Wall ist geprägt von einer Mischung aus gewerblicher Nutzung, hochwertigen Dienstleistungsstandorten und urbanem Wohnen. Damit eignet sie sich gleichermaßen für Eigennutzer, Investoren oder gewerbliche Konzepte mit repräsentativem Anspruch.



## Beschreibung

Dieses außergewöhnliche und freistehende Wohn- und Geschäftshaus vereint historischen Charme mit moderner Nutzungsflexibilität in einer der begehrtesten Lagen von Paderborn. Das stilvolle Gebäude wurde um 1900 errichtet und im Laufe der Jahre fortlaufend modernisiert sowie in wesentlichen Bereichen umfassend saniert und instand gehalten. Ursprünglich als Wohnhaus konzipiert, wird die Immobilie heute gewerblich genutzt. Eine Rückführung zu Wohnzwecken oder eine gemischte Nutzung ist grundsätzlich möglich und eröffnet vielfältige Perspektiven für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Projektentwickler. Architektonisch überzeugt das Objekt durch seine klassische Fassade, liebevoll erhaltene Stilelemente sowie das harmonische Gesamtbild eines repräsentativen Altbaus mit Ausstrahlung und Substanz. Das Gebäude hebt sich deutlich von moderner Zweckarchitektur ab und vermittelt Wertigkeit, Charakter und Individualität. Ein besonderes Highlight stellt der 1998 vollständig erneuerte Dachstuhl dar. In diesem Zuge wurden Gauben errichtet und das Dachgeschoss hochwertig zu einer großzügigen Maisonettefläche ausgebaut, die zusätzliche Nutzfläche und ein besonderes Raumgefühl bietet. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über einen Lifter, der einen barrierefreien Zugang zu den einzelnen Einheiten ermöglicht. Ein seltenes Merkmal in dieser Innenstadtlage sind die insgesamt neun genehmigten Stellplätze, die die Attraktivität für Mieter, Kunden oder Mitarbeitende erheblich steigern. Diese Immobilie bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Lage, Stil, Substanz und Entwicklungspotenzial, eine seltene Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer, die auf Charakter und nachhaltige Werthaltigkeit setzen.









Ansprechpartner:  
Engin Kaufmann  
Tel.: 0170 - 946 13 15  
Detmolder Straße 168  
33100 Paderborn  
[e.kaufmann@kran-immo.de](mailto:e.kaufmann@kran-immo.de)