

EXPOSÉ

BAHNHOFSTRASSE 28 | BH28
ALTENBÜRENER STR. 29 | Q29

59929 BRILON

EXPOSÉ

BAHNHOFSTRASSE 28 | BH28

ALTENBÜRENER STR. 29 | Q29

59929 BRILON

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserem heutigen Exposé wollen wir Ihnen zwei einzigartige Mietobjekte in Brilon im Sauerland vorstellen. Bei der ersten Immobilie „BH 28“ handelt es sich um ein sofort bezugsfertiges Objekt in der Bahnhofstraße 28. Erst in diesem Jahr wurden die intensiven Umbau- und Restaurierungsarbeiten abgeschlossen. Somit erwartet Sie eine Top-Immobilie, welches Ihr Mieterherz höher schlagen lässt. Die Volksbank Sauerland ist schon im Mietobjekt.

Desweiteren möchten wir Ihnen gerne „Q29“ als Projektentwicklung vorstellen. Auf den folgenden Seite werden Sie sehen, dass auch hier mit viel Sorgfalt und Know How geplant und entwickelt wurde. Der Standort befindet sich in der Altenbürener Straße 29.

Für alle Fragen und Besichtigungswünsche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße aus Brilon

Thomas Kaefer

BAHNHOFSTRASSE 28 | BH28

Beschreibung	4
Technische Details	6
Büroräume	7
Badezimmer	8
Querschnitt	9
Grundriss I.OG	10
Grundriss II.OG	11
Technischer Höchststand	12
Lageplan	12

ALTENBÜRENER STR. 29 | Q29

Beschreibung	13
Technische Details	14
Lageplan	15
Ansicht Süd / Variante I	16
Aichinger Raumkonzept	20
Chill & Lounge Bereich	21
Ansicht Süd / Variante II	22
Ansicht Nord	24

ALLGEMEINE DATEN

Daten der Stadt Brilon	27
Kontakt	27

Wer in den Medien nach der Bahnhofstraße 28 in Brilon sucht, stößt noch heute unweigerlich auf den Namen Jos. Neurath - Schnürschuhe Brilon. Dementsprechend bestand über viele Jahrzehnte die Nutzung des Gebäudes darin, dass im Erdgeschoss gehandelt und verkauft und in den oberen Geschossen gewohnt und Bürotätigkeit durchgeführt wurde. Das historische Gebäude erfuhr in den Jahren des Wirtschaftswunders und auch später Umbauten und Erweiterungen, die heute fester Bestandteil und auch Merkmal dieses Gebäudes sind.



Bei den aktuellen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2012 wurde äußerlich dieses Bauvolumen komplett erhalten. Innen wie außen sind aber alle nicht relevanten Bauteile entfernt worden, um die seinerzeitige Formensprache wieder sichtbar werden zu lassen.

Nur wenige Details wurden überarbeitet. So ist im Kontext mit dem Stadtbaurat Herrn Joh. Nolte der Ladeneingang so modifiziert worden, dass mit den jetzt beidseitig freistehenden Stützen ein achsialer Torcharakter entstand.



Ergänzend dazu sind im Erdgeschoss zusätzliche Fenster- und Türöffnungen eingefügt worden die dem Gebäude und der geplanten Nutzung als Finanz- und Dienstleistungszentrum Klarheit und Transparenz verleihen. Der historische erhaltene Baukörper in den Obergeschossen blieb mit Ausnahme der Farbgebung außen unverändert.

Im Inneren wurden mit einem enormen Aufwand und durch das klassische Handwerk historische Räumlichkeiten mit aufgearbeiteten Massivholztüren, gusseisernen Heizkörpern, Dielenfußböden und Holztreppen geschaffen. Eine zukunftsweisende Technik hielt natürlich auch Einzug, sodass wie geplant eine Nutzung für modern ausgestattete Büros möglich ist. Während der gesamten Baumaßnahme wurde festgestellt, wie hochfrequentiert der Straßenraum vor dem Gebäude durch Fußgänger und Fahrzeuge ist.



Dieser Mix ist an dieser Stelle wohl einmalig. Dementsprechend ist vor dem Gebäude durch die platzierte Montage von Pollern ein Platz geschaffen worden, der den Fußgängern und Radfahrern Raum und Sicherheit gibt, ohne den Fahrverkehr einzuschränken. Ein Umstand, der einer Entwicklung im unteren Bereich der Bahnhofstraße / Abschluss Fußgängerzone sehr förderlich sein wird.

Die Volksbank Sauerland hat kürzlich die Flächen im Erdgeschoss bezogen und somit eine deutliche Attraktivität für die Immobilie und den Standort geschaffen. Profitieren Sie von einem so namhaften Mitmieter.



TECHNISCHE DETAILS | BH28

Mietfläche:	ca. 250,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	ca. 350,00 m ²
Miete pro Monat:	Preis auf Anfrage
Objektart:	Büro- und Praxisfläche
Lageart:	A-Lage
Terassenfläche:	ca. 90,00 m ²
Verfügbar ab:	sofort
Objektzustand:	Neubau
Baujahr:	1921
Letzte Modernisierung/Sanierung:	2012/2013
Qualität der Ausstattung:	höchste
Qualität der technischen Ausstattung:	höchste
Bodenbelag:	Echtholz-Eichendielen
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Etage(n):	2
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min
Fahrzeit zum nächsten Bahnhof:	5 Min
Fahrzeit zur nächsten BAB:	20 Min
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	30 Min
Parkflächen:	4 Stellplätze + Garage
Kaution:	3 Monatsmieten



Objektbeschreibung

Das repräsentative 3-geschossige Gebäude im Gründerzeitstil liegt in Mitten der Innenstadt Brilons. Nur wenige Schritte trennen das aufwändig restaurierte Objekt von der Fußgängerzone und den Briloner Arkaden mit ihren abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die verkehrsgünstige Ecklage zwischen Bahnhofstraße und Kreuziger Mauer macht das Gebäude zu einem lebendigen und attraktiven Anziehungspunkt, der das Stadtbild stilvoll bereichert.

Bei der konzeptionellen Gestaltung des Objekts wurde besonderes Augenmerk auf Transparenz und Offenheit gelegt, damit das Tageslicht alle Geschossebenen mit Tageslicht durchfluten kann. Eine großzügig dimensionierte, mit Holz beplankte Dachterrasse profitiert von ihrer sonnenexponierten Lage, was sie zu einem einladenden Ort des Kontakts und Relaxens macht.

Kerngedanke der hochwertigen Sanierung des Gebäudes war es, erhaltenswerte Bestandteile unverändert zu lassen bzw.

behutsam zu modernisieren und zugleich den modernsten Bedürfnissen heutiger Bürogebäude Rechnung zu tragen. Die Farbgestaltung der Fassade wurde im Sinne eines eleganten Erscheinungsbildes aktualisiert, Gesimse aufwändig restauriert und eine zeitgemäße Wärmedämmung innen aufgebracht, ohne den Charakter des Gebäudes zu verändern. Unter Berücksichtigung des Originalzustandes fanden nur gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch nachhaltige Baustoffe Verwendung.

Zu den architektonischen Besonderheiten gehört u.a. die aufwändige Dachgestaltung, deren Highlight ein charakteristischer Turmaufbau ist, der interessante Blicke in die Briloner Fußgängerzone gewährt. Auch die Fenster sind stilgerecht integriert und entsprechen modernen Vorgaben. Das Objekt gewährleistet eine dauerhaft zufriedenstellende Nutzungssituation für die nächsten Jahrzehnte, bei dem alte und neue Bauelemente in einem spannenden Dialog stehen.

BÜRORÄUME | BH28

Die attraktiven Büroräume machen Spaß bei Aufenthalt und Arbeit. Das einheitlich gute Raumklima sorgt für eine eindrucksvolle Wohlfühlatmosphäre, die durch die gezielte Verwendung von natürlichen Baumaterialien (Wolle, Glas, Holz) entstanden ist. Als Grundsatz der Gestaltung seien die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten hervorgehoben, die unterschiedlichen Raumbedürfnissen Rechnung tragen. Dieses Konzept macht z.B. die Errichtung einer Betriebsküche möglich. Unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung des Bodens wurden hochwertige Echtholzeichendielen auf die noch intakten Kiefernholzdielen verlegt. In den oberen Geschossen sind statische Elemente bewusst hervorgehoben worden, um die

besondere Atmosphäre zu unterstreichen. Ein ausgewogenes Farbkonzept und die gute Akustik machen die eindrucksvolle Wohlfühlatmosphäre komplett. Die bestehende Dachkonstruktion wurde mit 6 großflächigen Fenstern verschönert, die die Räume wohltuend mit Tageslicht durchfluten. Die Original-Holztüren sowie die Heizkörper aus Guss wurden durch aufwändige Restaurierung erhalten und unterstreichen die Spannungsmomente zwischen historischer Anmutung und moderner Gestaltung. Im Focus der Komplettsanierung standen jederzeit die aktuellen Bedürfnisse heutiger Bürogebäude, die durch die großzügige Dachterrasse zusätzlich bereichert werden.



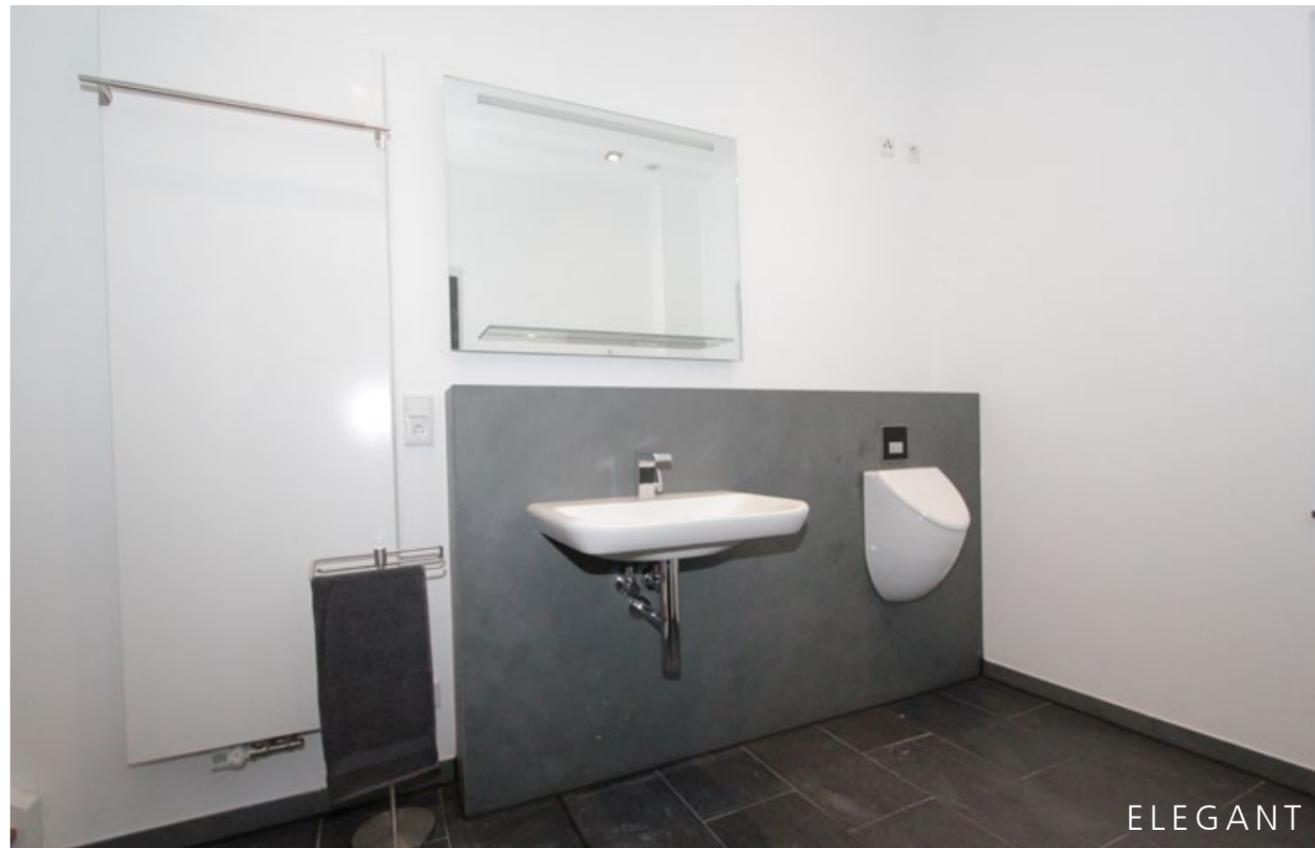
BADEZIMMER | BH28

Fühlen Sie sich in jedem Raum dieses stilvollen Gebäudes wie zuhause – auch im Bad. Das Konzept verfolgt eine stylische, schwarz-weiße Gestaltungslinie und setzt damit farblich spannende Kontraste.

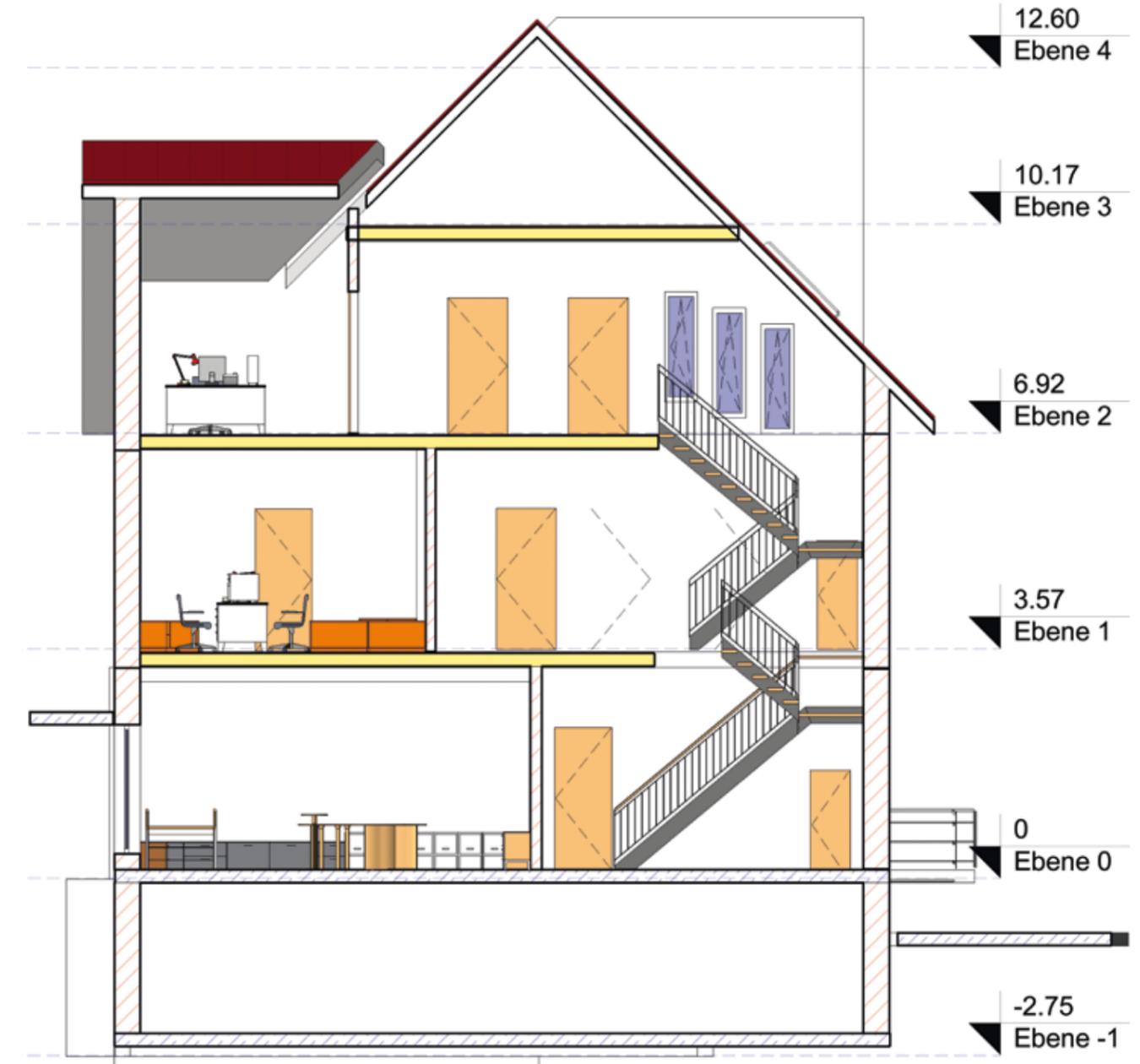
Ein hochwertiger Materialmix aus Schiefer, Glas, Chrom und Putz machen die Bäder zu einem Rückzugsort zeitloser Eleganz. Geradlinigkeit ist die Maxime der hochwertigen Einrichtungsgegenstände – angefangen vom Waschtisch bis zur Armatur.

Die Vorbauten sind aus einem fugenlosen Block in hochwertiger Steinoptik gearbeitet. Der matte Schieferboden ist mit einer schmalen Fuge verlegt, was seine Hochwertigkeit auch optisch unterstreicht.

Markante Akzente setzen auch die wohlausgesuchten Accessoires wie Handtuchstangen und -halter aus Edelstahl. Die Spiegel erstrahlen in bestem Halogenlicht. Ästhetik pur auch bei den Spülungen – sie funktionieren berührungslos und sorgen für größten Komfort.

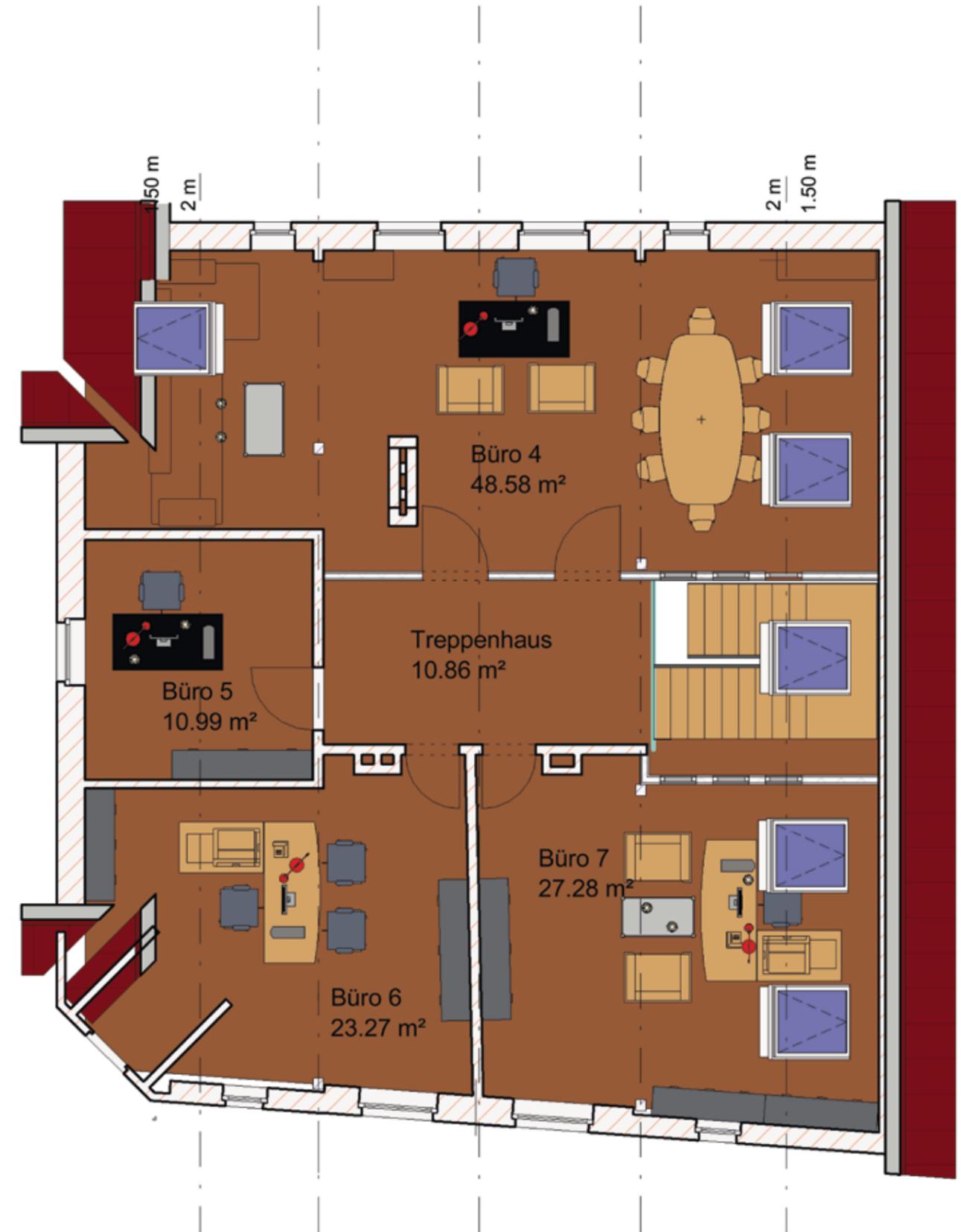


QUERSCHNITT | BH28



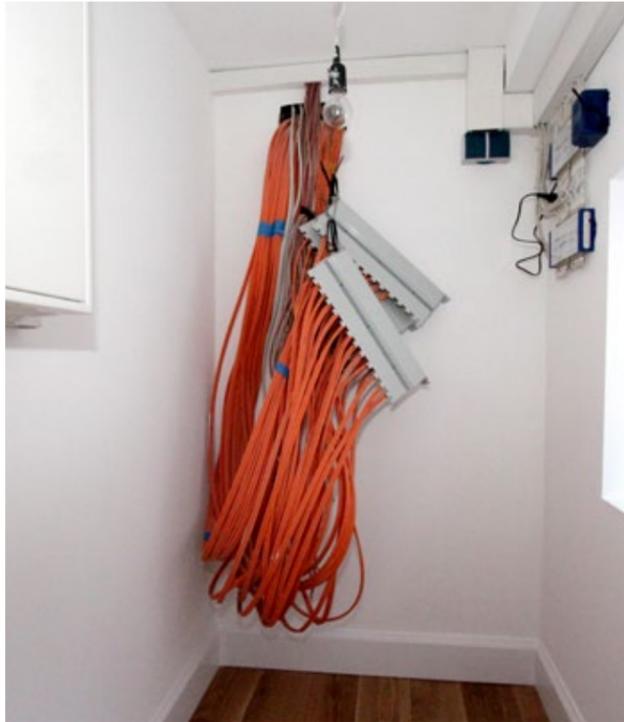
GRUNDRISS I.OG | BH28

GRUNDRISS II.OG | BH28



TECHNISCHER HÖCHSSTAND | BH28

Selbstverständlich sind alle unsere Büroräume mit entsprechender Netzwerkverkabelung ausgestattet. Alle Kabel, die sich zentral in einem Serverraum treffen, sind 10/100/1000 Mbit/s tauglich, sodass ein schnelles Firmennetz realisierbar ist. Insgesamt mehr als 16 km Kabel wurden von den Elektroprofis im gesamten Gebäude verlegt. Besonderes Augenmerk wurde auf die sichere Abschirmung gelegt, so dass maximale Datenraten gewährleistet sind.



BESCHREIBUNG

Das innovative und großzügige Neubauprojekt Q 29 - konzipiert als modernes und zeitgemäßes Office-Center mit einer Erdgeschoss-Gesamtnutzfläche von 1.750 m² - befindet sich am Ortseingang Brilon direkt an der Altenbürener Straße, einer belebten Hauptverkehrsader, die aus westlicher Richtung in die Innenstadt führt. Die Stadt Brilon mit ihren rund 26.000 Einwohnern liegt im östlichen Hochsauerland und ist als „Stadt des Waldes“ und als staatlich anerkannter Luft- und Kneippkurort bekannt. Neben dem beachtlichen Freizeitwert punktet der Standort mit einem hohen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial und profitiert von einer niedrigen Arbeitslosenquote. Brilon ist als bedeutender Wirtschaftsstandort im Hochsauerland etabliert und besitzt einen gesunden Mittelstand sowie zukunftsorientierte Industrieansiedlungen.

Das funktionale, flexible und wirtschaftliche Konzept des Office-Centers Q 29 verschafft Ihnen beachtliche Gestaltungsspielräume: Entweder ist die großzügig bemessene Grundfläche von 1.750 m²:

- (1) als Kombination von multifunktionalen Büroräumen und Einzelhandelsfläche oder
- (2) als zusammenhängende Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflä-

ALTENBÜRENER STR. 29 | Q29

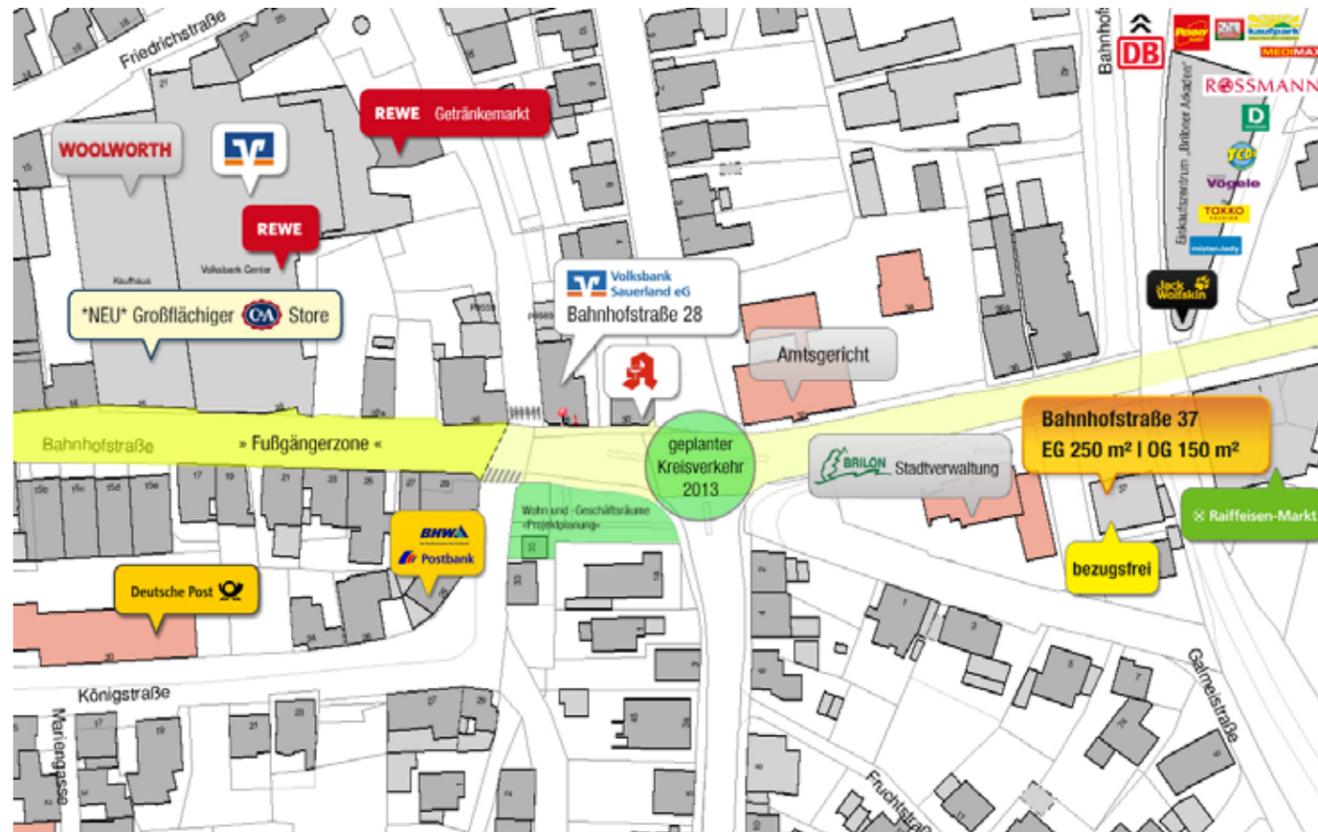
che realisierbar. Werden Sie kreativ und teilen Ihre Ideen mit uns! Wir beraten Sie gerne.

Lassen Sie sich begeistern von einem modernen und doch zeitlosen gläsernen Gebäudeensemble, das von seiner verkehrsgünstigen Lage profitiert. Das Parkplatzangebot ist gut einsehbar und angemessen dimensioniert, so dass Interessenten dazu animiert werden, das Angebot für einen Einkauf oder eine Dienstleistung stressfrei ohne zeitraubende Parkplatzsuche in Anspruch zu nehmen.

Eine weitere Besonderheit des Objekts ist die Barrierefreiheit, damit alle Besucher einheitlich uneingeschränkte Zugänglichkeit genießen.

Geplante Fertigstellung für die Immobilie mit seiner zeitgemäßen, gläsernen Außengestaltung ist Dezember 2013. Weitere Einzelheiten unseres Vermietungskonzepts 2020 entnehmen Sie bitte den Angaben auf den folgenden Seiten.

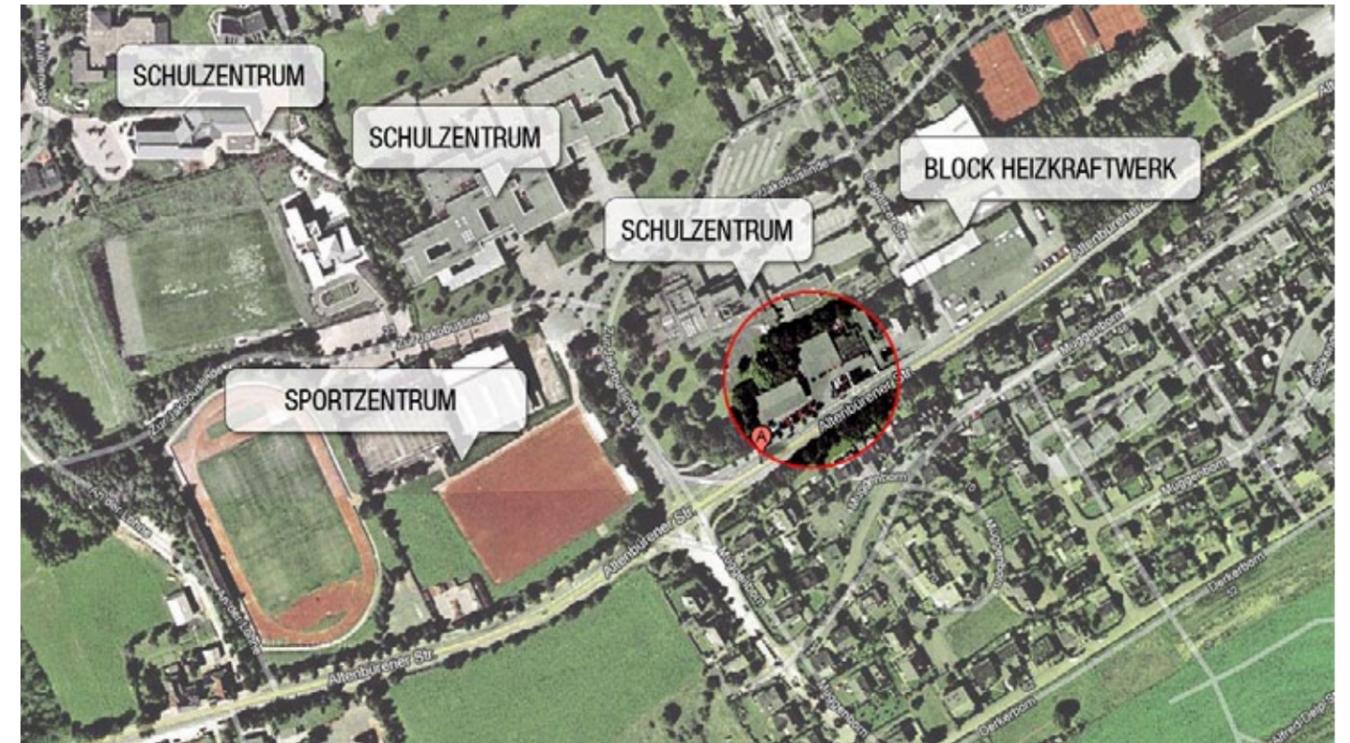
LAGEPLAN | BH28



TECHNISCHE DETAILS | Q29

Mietfläche teilbar ab:	ca. 40,00 m ²
Gesamtfläche:	ca. 1.750,00 m ²
Verfügbar ab:	500 m ² ab sofort
Lageart:	Fachmarktzentrum
Erschließung:	ebenerdig + frontal
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	direkt vor der Tür
Fahrzeit zum nächsten Bahnhof:	5 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	25 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	35 Min.
Objektart:	Büro- und Praxisfläche / Verkaufs- und Ausstellungsfläche
Baujahr:	2013
Objektzustand:	Erstbezug
Anzahl der Parkflächen:	35
Mietpreis:	Preis auf Anfrage
Heizungsart:	Zentralheizung / Fernwärme
Klimatisierung:	ja
Qualität der Ausstattung:	höchste
Beschattungsanlage:	ja
Bodenbelag:	Fliesen
Kaution:	3 Monatsmieten
Ausstattungsmerkmale:	Vollausstattung
Standort:	Altenbürener Str. 29, genannt Q29 „Quartier 29“

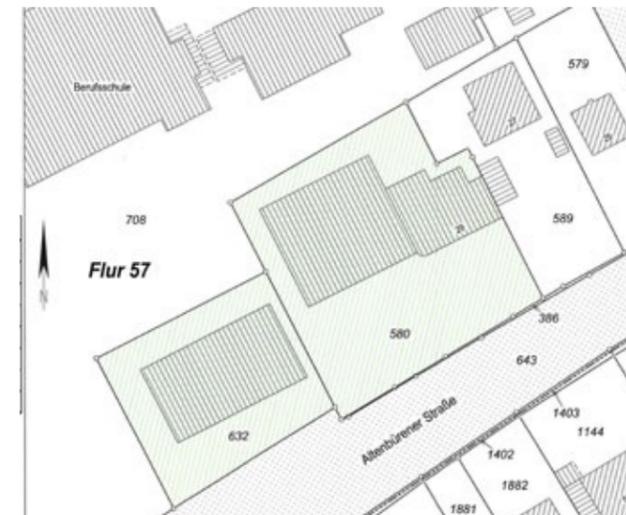
LAGEPLAN | Q29



Das Objekt Q 29 liegt in einer abwechslungsreichen und angenehmen Umgebung am westlichen Ortseingang von Brilon. Rückwärtig angrenzend befindet sich das ganztägig betriebene sowie regelmäßig hoch frequentierte Briloner Schulzentrum mit städtischem Berufskolleg, Gymnasium und Hauptschule. Das Sportzentrum mit moderner Multifunktionshalle und großzügigen Außenplätzen liegt zur linken Seite, gegenüber finden Sie ein gepflegtes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern.

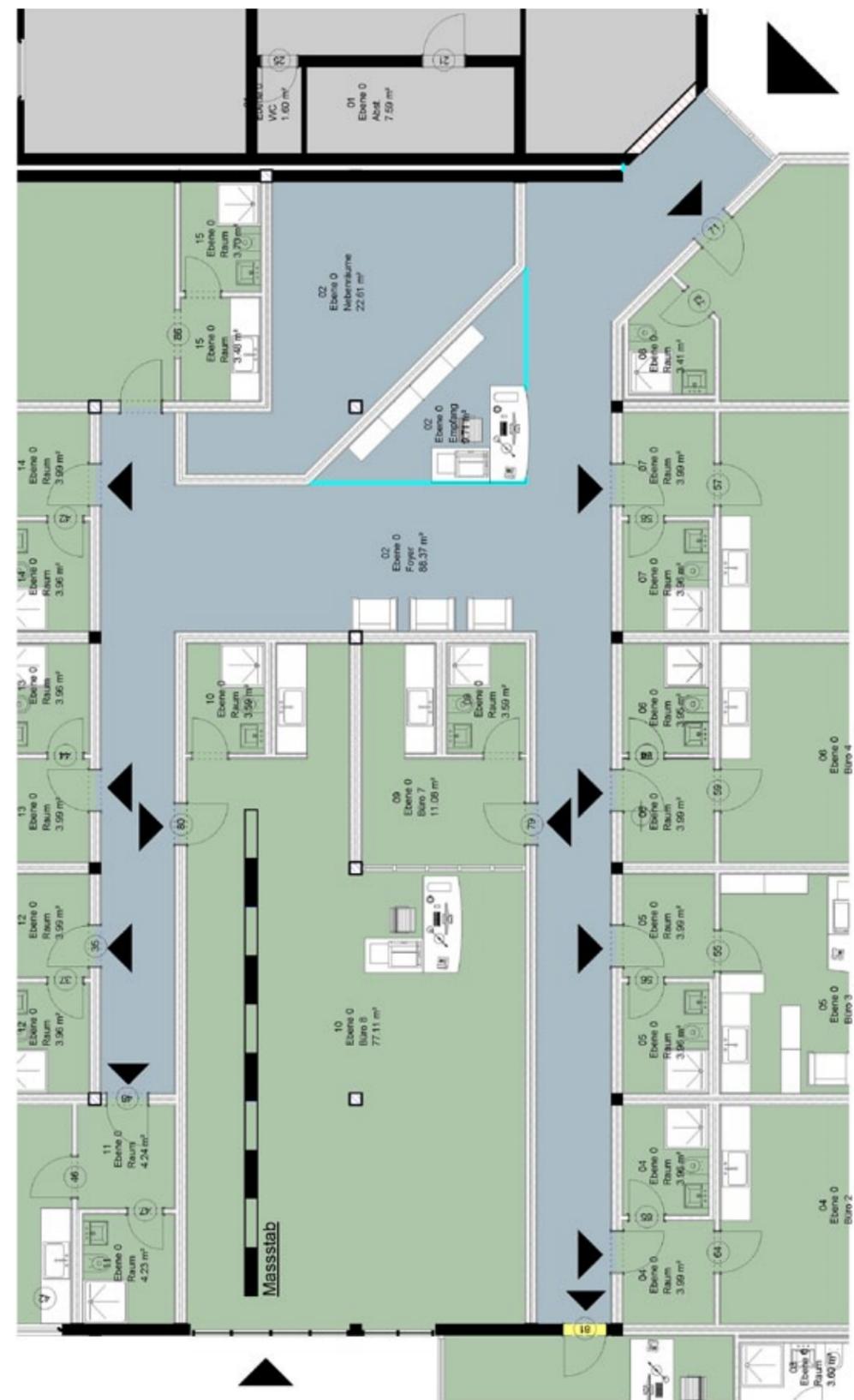
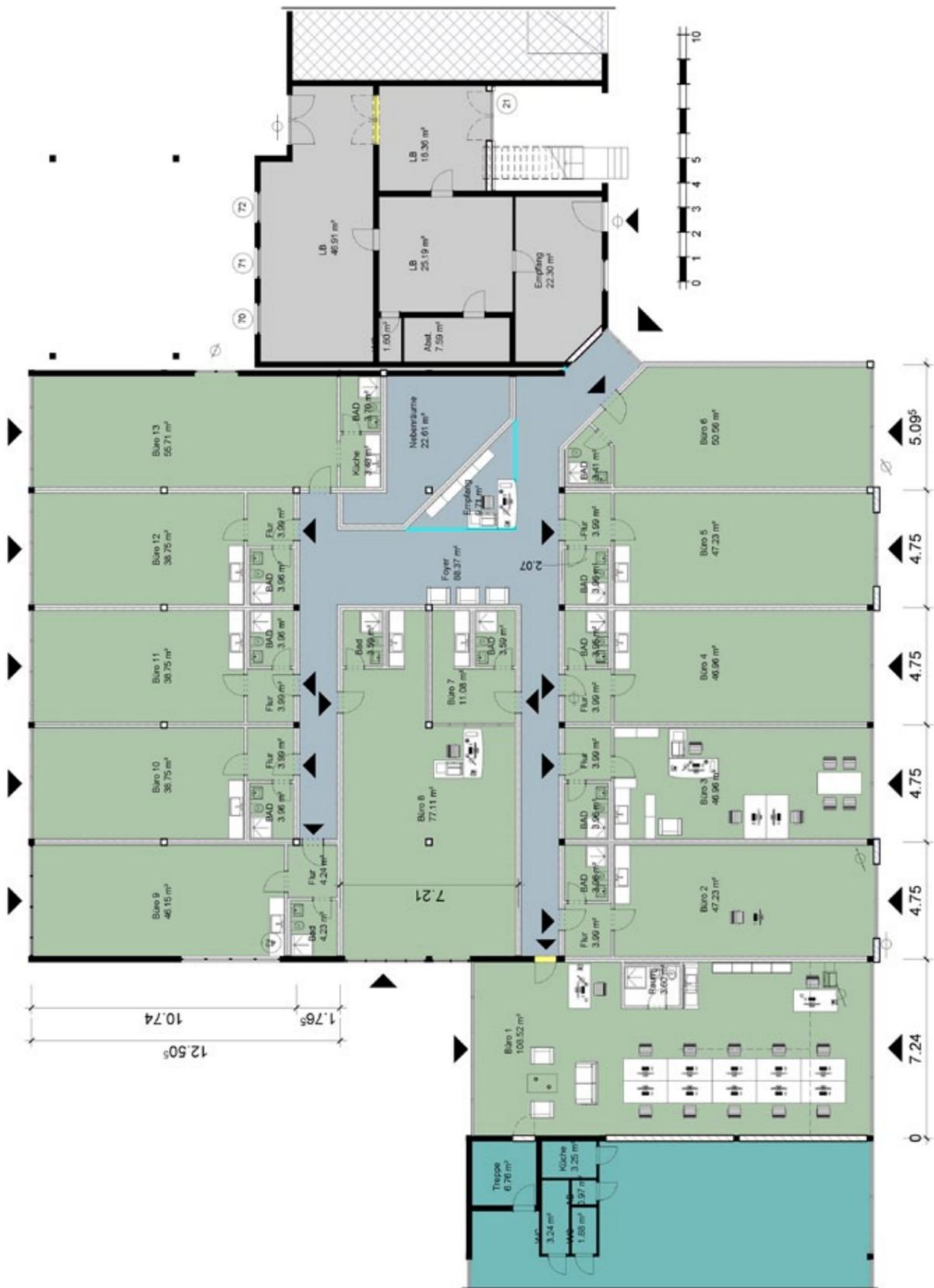
Straße gelegene Bushaltestelle gewährleistet eine gute öffentliche Erreichbarkeit. Die attraktive Anbindung und das immobilien-eigene Parkplatzangebot gewährleisten schnelle Wege zum Arbeitsplatz oder zum persönlichen Shopperlebnis. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen in den erst 2012 fertig gestellten Aldi und Edeka Märkten, die an das Gelände der Schützenhalle grenzen und bequem zu Fuß erreicht werden können. Auch die Innenstadt Brilons ist fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar. Profitieren Sie von diesem einzigartigen Mix aus gewachsener Infrastruktur, attraktiver Lage und flexibler Erreichbarkeit für Ihre Geschäftsidee!

Die traditionsreiche Schützenhalle mit ihrer Parkanlage zur rechten Seite unterstreicht die angenehme und traditionsreiche Umgebung und eine direkt am Objekt an der Altenbürener



ANSICHT SÜD / VARIANTE I | Q29

Planung als multifunktionale Büroräume plus Einzelhandelsfläche



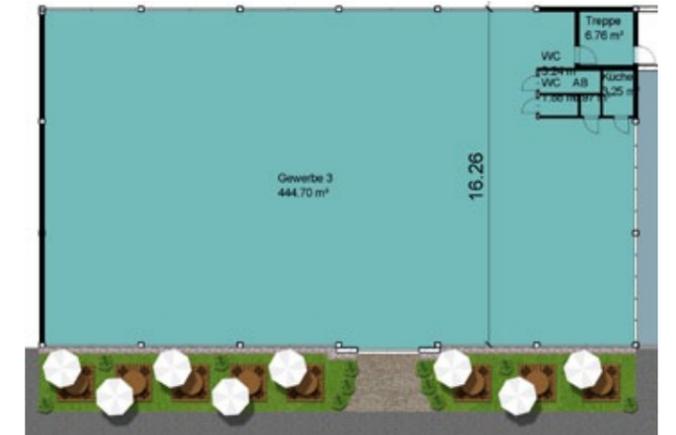
AICHINGER RAUMKONZEPT | Q29

CHILL & LOUNGE BEREICH | Q29



Gastronomie am richtigen Standort

Zu dem Bürokomplex kann ergänzend eine Einzelhandels- bzw. Gewerbefläche angemietet werden. Auch diese entspricht modernsten Anforderungen. Durch die Außengestaltung mit viel Glas entsteht eine transparente und einladende Atmosphäre im zeitgenössischen Ambiente. Hier finden auch außergewöhnliche Ideen Platz: Entwickeln Sie z.B. Ihr eigenes Gastronomiekonzept, um Ihre Gäste zu begeistern. Eröffnen Sie ein Bäckerei-Café, in dem Sie Schlemmer-Frühstücksbuffets, kulinarische Besonderheiten oder einfach klassisch belegte Brötchen anbieten (mit Blick auf die umliegenden Schulen). Ob Bäckerei, Bistro, Café, Kantine, Feinkost- oder Supermarkt – lassen Sie Ihre Ideen Wirklichkeit werden. Der Außenbereich kann gemäß Ihres Konzepts mitgestaltet werden: beispielsweise schaffen einladende Sitzplätze unter schattenspendenden Sonnenschirmen eine entspannende und angenehme Atmosphäre nicht nur in der wohlverdienten Mittagspause. Und mancher Passant, der mit dem Auto unterwegs ist, wird sich sicher auf einen kleinen Zwischenstopp einladen lassen, ohne dabei einen Gedanken an die zeitraubende Parkplatzsuche verschwenden zu müssen.



ANSICHT SÜD / VARIANTE II | Q29

Planung als zusammenhängende Gewerbe- bzw. Einzelhandelsfläche

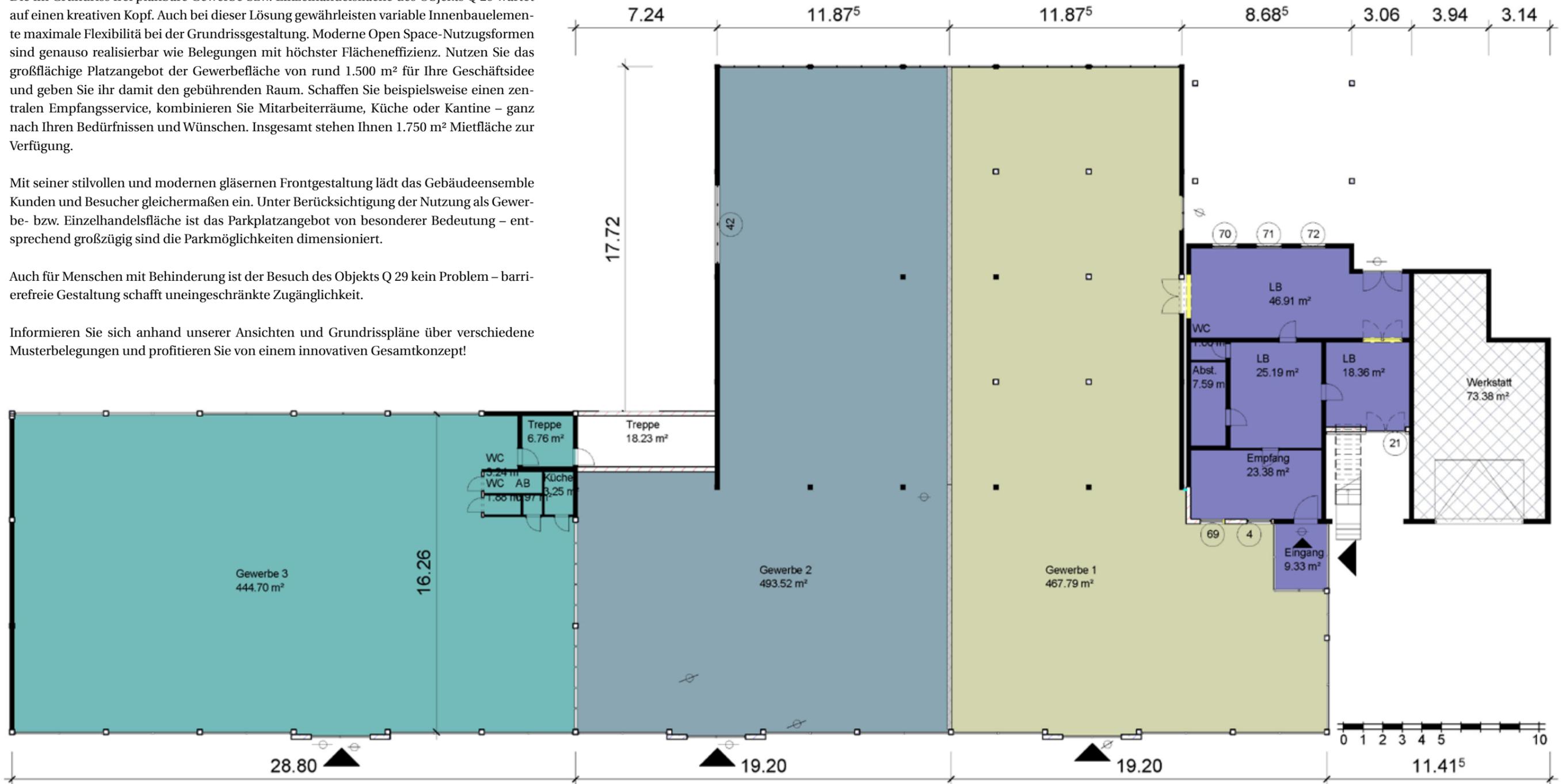


Die im Grundriss frei planbare Gewerbe bzw. Einzelhandelsfläche des Objekts Q 29 wartet auf einen kreativen Kopf. Auch bei dieser Lösung gewährleisten variable Innenbauelemente maximale Flexibilität bei der Grundrissgestaltung. Moderne Open Space-Nutzungsformen sind genauso realisierbar wie Belegungen mit höchster Flächeneffizienz. Nutzen Sie das großflächige Platzangebot der Gewerbefläche von rund 1.500 m² für Ihre Geschäftsidee und geben Sie ihr damit den gebührenden Raum. Schaffen Sie beispielsweise einen zentralen Empfangsservice, kombinieren Sie Mitarbeiterräume, Küche oder Kantine – ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen. Insgesamt stehen Ihnen 1.750 m² Mietfläche zur Verfügung.

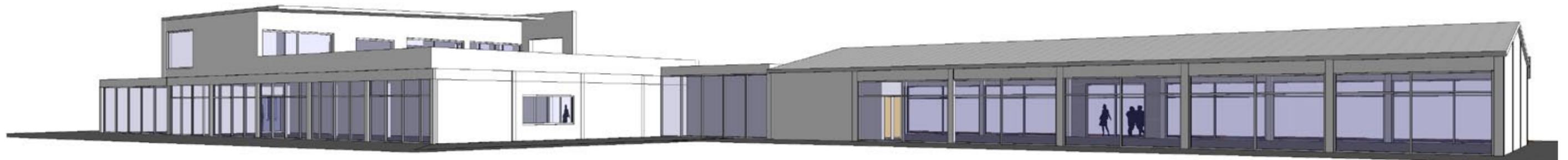
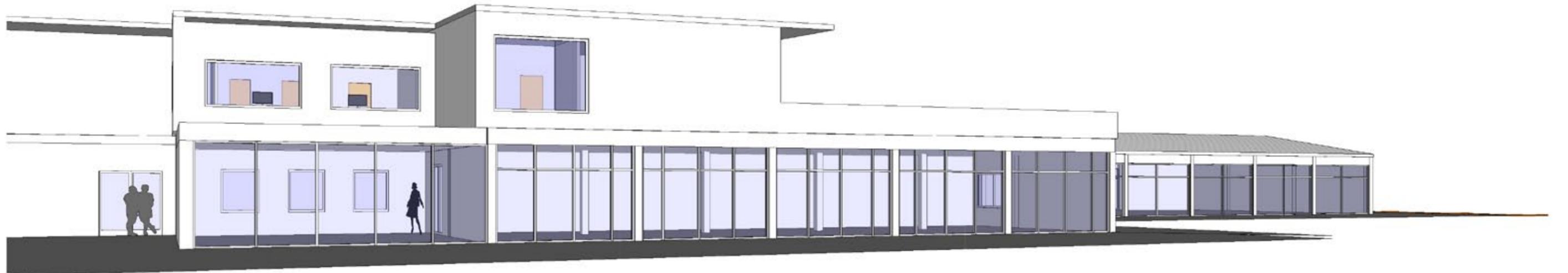
Mit seiner stilvollen und modernen gläsernen Frontgestaltung lädt das Gebäudeensemble Kunden und Besucher gleichermaßen ein. Unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbe- bzw. Einzelhandelsfläche ist das Parkplatzangebot von besonderer Bedeutung – entsprechend großzügig sind die Parkmöglichkeiten dimensioniert.

Auch für Menschen mit Behinderung ist der Besuch des Objekts Q 29 kein Problem – barrierefreie Gestaltung schafft uneingeschränkte Zugänglichkeit.

Informieren Sie sich anhand unserer Ansichten und Grundrisspläne über verschiedene Musterbelegungen und profitieren Sie von einem innovativen Gesamtkonzept!



ANSICHT NORD | Q29





DATEN DER STADT BRILON

GfK EH-Zentralität	114,6
GfK Umsatzkennziffer	110,9
einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkoeffizient	97,6
Arbeitslosenquote	3,3 %
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial ca.	137,9 Mio.
Verkehrszählung 2010*, Altenbürener Straße:	Werktags 8.559 [Kfz/24h]

* Daten als DTV Wert = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (rechnerisch ermittelte Zahlen, nicht der tatsächliche Verkehr eines Tages)

KONTAKT

INDUSTRIE IMMOBILIEN KAEFER
Thomas Kaefer

Hinterm Gallberg 34
59929 Brilon

Kasseler Mauer 11
33098 Paderborn

0 29 61 . 97 97 00
0 17 1 . 21 56 173

info@thomas-kaefer.de



THOMAS-KAEFER.DE
Gewerbe • Industrie • Immobilien

