



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CeBI-81736

Vielseitig nutzbare Büroeinheit im 1. Obergeschoss im repräsentativen Geschäftshaus!

Eckdaten

Kaltmiete	1.350,00 €
Nebenkosten	300,00 €
Warmmiete	1.650,00 €
Mietpreis pro m²	6,97 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Gesamtfläche	193,7 m²
Bürofläche	193,7 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Teilbar ab	20,0 m²
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Bodenart	Teppich, Fliesen
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.02.2036
Energiekennwert	136.9 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Stromwert	23.3
Wärmewert	86.2
Ausstellungsdatum	25.02.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in verkehrsgünstiger Lage innerhalb eines etablierten Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts in Langenfeld (Rheinland), zwischen den wirtschaftsstarken Metropolregionen Düsseldorf und Köln. Der Standort profitiert von seiner zentralen Position im Rheinland und bietet hervorragende Rahmenbedingungen für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A3 und A59 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleisten schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln, Leverkusen, Ruhrgebiet sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen. Dadurch ist der Standort sowohl für Mitarbeiter, Kunden als auch für Liefer- und Geschäftsverkehr optimal erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Busverbindungen sowie der S-Bahn-Anschluss Richtung Düsseldorf und Köln befinden sich in komfortabler Distanz und ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Pendler und Mitarbeiter ohne Pkw.

Der internationale Flughafen Düsseldorf sowie der Flughafen Köln/Bonn sind jeweils in ca. 25–35 Fahrminuten erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für nationale und internationale Geschäftsreisen.

Im direkten und erweiterten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Hotels, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote. Diese sorgen für eine sehr gute Versorgung im Arbeitsalltag und erhöhen die Attraktivität des Standorts für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Der Standort ist geprägt von einer gemischten Struktur aus Gewerbe, Büro, Dienstleistung und ergänzender Wohnnutzung. Die gute Befahrbarkeit der umliegenden Straßen sowie die vorhandene Parkplatzsituation erleichtern Kundenbesuche, Mitarbeiteranfahrrten und logistische Abläufe.

Die wirtschaftsfreundliche Stadt Langenfeld ist bekannt für ihre unternehmensnahe Infrastruktur, stabile Standortbedingungen und ihre strategisch günstige Lage zwischen zwei der wichtigsten Wirtschaftsstandorte Nordrhein-Westfalens.

Insgesamt bietet der Standort ideale Voraussetzungen für Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsunternehmen, die Wert auf gute Erreichbarkeit, funktionale Infrastruktur und eine zentrale Lage im Rheinland legen.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Im ersten Obergeschoss eines gepflegten und repräsentativen Geschäftshauses befindet sich diese großzügig geschnittene Büroeinheit, die vielfältige Nutzungsperspektiven eröffnet. Die durchdachte Grundrissgestaltung erlaubt sowohl eine klassische Aufteilung in Einzel- oder Doppelbüros als auch moderne Open-Space-Konzepte mit Teamarbeitsplätzen. Ebenso lassen sich Besprechungsräume, Schulungsbereiche oder Konferenzzonen problemlos integrieren.

Aufgrund der Struktur eignet sich die Fläche unter anderem ideal für Unternehmensberatungen, Agenturen, IT- und Softwarefirmen, Verwaltungsstandorte, Start-ups, Ingenieur- oder Planungsbüros. Auch die Nutzung als Praxisräume für Dienstleister, Coaching- oder Seminaranbieter ist denkbar. Die flexible Raumaufteilung bietet zudem die Möglichkeit, separate Abteilungen klar voneinander zu trennen oder kombinierte Arbeits- und Kommunikationsbereiche zu schaffen.

Für den Komfort im Arbeitsalltag sorgt eine vorhandene Küche, die im Objekt verbleibt und unmittelbar genutzt werden kann. Sie bietet ausreichend Platz für Pausen und fördert eine angenehme Arbeitsatmosphäre innerhalb des Teams.

Die Übergabe der Einheit erfolgt im aktuellen Zustand, wodurch künftige Nutzer die Gelegenheit erhalten, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – sei es durch individuelle Bodenbeläge, Wandgestaltung oder die Anpassung der Raumstruktur an interne Abläufe und Corporate-Design-Vorgaben.

Im Außenbereich stehen ausreichend Stellplätze für Mitarbeitende und Besucher zur Verfügung, was eine komfortable Erreichbarkeit sicherstellt. Darüber hinaus ist eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen vorhanden, wodurch auch nachhaltige Mobilitätskonzepte optimal berücksichtigt werden.

Insgesamt bietet diese Gewerbeinheit ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die flexible, anpassungsfähige und repräsentative Büroflächen suchen und dabei Wert auf eine gute Infrastruktur sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Sie suchen ein neues Büro in attraktiver Lage von Langenfeld? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.

Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen – vielen Dank.

***Michael Dahmann
Mail: ronsdorf@falcimmo.de
Mobil: 0171 - 49 11 071
Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646***

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Bei der Texterstellung wurde unterstützend auf KI-Technologie zurückgegriffen. Alle Inhalte wurden sorgfältig überprüft und angepasst.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

***FALC Immobilien Wuppertal Ronsdorf
Staubenthaler Straße 20
42369 Wuppertal***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

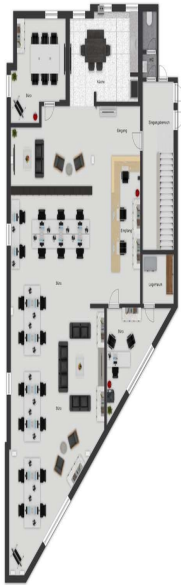


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

 **FALC**
IMMOBILIEN



Spezial-Immobilien

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)