



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Zur Miete

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-DoPi-73449

*Sichtbar. Erfolgreich. – Ihre neue Gewerbefläche mitten in Heiligenhaus*

### Eckdaten

<b>Kaltmiete</b>	<b>5.300,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>600,00 €</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>905,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.10.2035</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.10.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

**Die angebotene Gewerbeeinheit überzeugt durch ihre hervorragende Lage im Herzen von Heiligenhaus – einem Standort, der durch seine optimale Erreichbarkeit und hohe Frequenz gleichermaßen bei Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern punktet.**

**Direkt an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt gelegen, profitiert das Objekt von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit und einem stetigen Publikumsverkehr. Diese Lage eignet sich ideal für Unternehmen, die auf Laufkundschaft, Präsenz und ein repräsentatives Umfeld angewiesen sind – ob Einzelhandel, Dienstleistung oder Büro.**

**Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist bestens ausgebaut: In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und Cafés, die für eine lebendige und attraktive Umgebung sorgen. Auch Banken, Arztpraxen und weitere Dienstleister sind in wenigen Gehminuten erreichbar – ein Standortvorteil, der den Alltag von Mitarbeitern und Kunden gleichermaßen erleichtert.**

**Die verkehrstechnische Anbindung ist erstklassig: Die Autobahn A44 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten Düsseldorf, Essen und Wuppertal. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden – Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine reibungslose Erreichbarkeit aus allen Stadtteilen.**

**Für Geschäftsreisende bietet die Nähe zum Flughafen Düsseldorf – nur rund 30 Minuten entfernt – einen zusätzlichen Standortvorteil, der schnelle nationale und internationale Verbindungen ermöglicht.**

**Heiligenhaus selbst zeichnet sich durch eine stabile Wirtschaftsstruktur und eine engagierte lokale Gemeinschaft aus. Die hohe Eigentümerquote und die stetige Entwicklung der Innenstadt schaffen ein nachhaltiges und wertstabiles Umfeld – beste Voraussetzungen für langfristigen geschäftlichen Erfolg.**

**Kurz gesagt: Diese Lage vereint Zentralität, Sichtbarkeit und hervorragende Erreichbarkeit – ein idealer Standort für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles Umfeld und eine starke Präsenz legen.**

## Objektbeschreibung

**Vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit großzügiger Verkaufsfläche und Lager in zentraler Lage von Heiligenhaus.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***In zentraler Innenstadtlage von Heiligenhaus präsentiert sich diese ansprechende Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses. Durch den offenen Grundriss, die breite Schaufensterfront und die funktionale Raumaufteilung eignet sich die Fläche ideal für Einzelhandel, Showroom, Studio oder kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe.***

***Der weitläufige Verkaufsraum bildet das Herzstück der Einheit. Die offene Struktur ermöglicht eine flexible Gestaltung und schafft optimale Voraussetzungen für eine moderne Warenpräsentation oder eine großzügige Büro- und Arbeitsumgebung.***

***Besonders hervorzuheben ist die ca. 18,35 Meter lange Fensterfront zur stark frequentierten Hauptstraße, die nicht nur für maximale Sichtbarkeit sorgt, sondern auch das Innere der Gewerbefläche mit natürlichem Licht durchflutet. Ein entscheidender Vorteil für Präsentation, Atmosphäre und Außenwirkung.***

***Ergänzt wird die Gewerbefläche durch einen praktischen Personalraum, der sich ideal als Büro oder Aufenthaltsraum nutzen lässt. Zusätzlich verfügt die Einheit über eine etwa 300 m<sup>2</sup> große Kellerfläche, die als Lager oder Abstellbereich genutzt werden kann. Damit umfasst die gesamte Nutzfläche des Objekts rund 905,4 m<sup>2</sup>, bestehend aus etwa 605 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoss und rund 300 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Untergeschoss. Diese Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine optimale Verbindung zwischen Verkaufsfläche und Lagerbereich.***

***Zudem besteht die Möglichkeit, die Fläche räumlich zu teilen. Durch eine entsprechende Aufteilung können zwei separate Einheiten entstehen, was eine individuelle Nutzung oder Teilvermietung ermöglicht. Ideal für Unternehmen mit unterschiedlichen Geschäftsbereichen oder zur flexiblen Anpassung an zukünftige Anforderungen.***

***Der angrenzende Hof verfügt über eine eigene Zufahrt und bietet insgesamt vier Stellplätze, die monatlich angemietet werden können. Die Flächen direkt vor der Gewerbeeinheit sind für den Lieferverkehr reserviert und sorgen für einen unkomplizierten Warenumschlag sowie kurze Wege bis in die Verkaufs- und Lagerbereiche.***

***Diese Gewerbefläche vereint Flexibilität und Lagequalität – ein idealer Standort für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, Effizienz und ein modernes Arbeitsumfeld legen.***

***Haben wir Ihr Interesse geweckt?***

***Dann sichern Sie sich diese attraktive Gewerbefläche in Toplage und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.***

-----  
***EINZUGSTERMIN : Nach Vereinbarung***  
-----

***ANMIETUNGSVORAUSSETZUNGEN:***

***• Bonitätsnachweis – Monatliche Nettomiete muss nachhaltig gedeckt sein; Nachweis durch BWA,***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Jahresabschlüsse oder Eigenkapital.***

- ***Stabile Geschäftsgrundlage – Etabliertes Unternehmen: aktuelle BWA, BWA Dezember Vorjahr, min. 1 Jahresabschluss; bei Neugründungen tragfähiger Businessplan.***
- ***Vermieterauskunft – Referenz bzw. Bescheinigung des Vorvermieters über vertragskonformes Mietverhältnis.***
- ***Positive Bonitätsauskunft – Keine negativen Einträge in Wirtschaftsauskunfteien (z. B. SCHUFA)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

- Erdgeschossfläche mit ebenerdigen Zugang
- Breite Schaufensterfront mit hoher Sichtbarkeit (18,35m)
- Großzügige, offen gestaltete Hauptfläche
- Funktionale Nebenräume (Lager, Personalraum, Sanitärbereich)
- Vier fest zugeordnete Stellplätze im Hinterhof
- Lieferverkehr direkt vor der Gewerbeeinheit möglich
- Gute Erreichbarkeit über ÖPNV und Autobahn (A44)
- Helle, freundliche Arbeitsumgebung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)