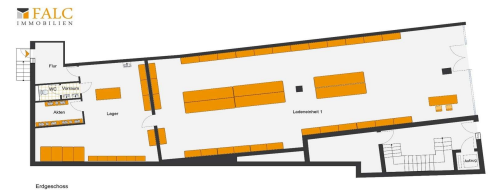




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DoPi-76229

Kompakt. Charmant. Vielseitig. – Ihre Ladenfläche im Herzen von Heiligenhaus

Eckdaten

Kaltmiete	2.000,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Gesamtfläche	233,0 m²
Verkaufsfläche	233,0 m²

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

Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
Befuerung	Gas
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.10.2035
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	21.10.2025
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die angebotene Gewerbeinheit 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 Verkaufsraum, Lager und Nebenräumen in zentraler Lage von Heiligenhaus

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

In zentraler Innenstadtlage von Heiligenhaus präsentiert sich diese attraktive Gewerbeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses.

Durch den klar strukturierten Grundriss, die großzügige Schaufensterfront und die vielseitige Nutzbarkeit eignet sich die Fläche ideal für Einzelhandel, Atelier, Studio oder kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe.

Der Verkaufsraum bildet das Herzstück der Einheit. Die offene Gestaltung auf einer Fläche von ca. 233 m² schafft ein freundliches Raumgefühl und ermöglicht eine flexible Nutzung – ob für Warenpräsentation, Beratung oder Arbeitsplätze. Die große Fensterfront zur Hauptstraße sorgt für eine helle, einladende Atmosphäre und bietet hervorragende Sichtbarkeit für Laufkundschaft.

Ergänzt wird die Fläche durch einen praktischen Lagerraum sowie einen separaten Abstellraum, die ausreichend Stauraum für weiteres Material, Waren oder Unterlagen bieten. Ein eigener Zugang zum rückwärtigen Hof erleichtert Lieferungen und interne Abläufe gleichermaßen.

Zum Objekt gehören zudem mehrere Stellplätze, die separat angemietet werden können. Die direkt vor der Gewerbeinheit befindlichen Flächen sind für den Lieferverkehr reserviert und ermöglichen einen unkomplizierten Warenumschatz – ein Pluspunkt für den täglichen Geschäftsbetrieb.

Aktuell befindet sich die Fläche noch in ihrer ursprünglichen Form als größere Gesamteinheit. Ein detailliertes Konzept für eine räumliche Aufteilung liegt bereits vor und sieht die Schaffung zweier autarker Gewerbeflächen mit separaten Zugängen und Funktionsbereichen vor. Damit bietet sich die Möglichkeit, diese Einheit künftig flexibel an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anzupassen – ideal für Unternehmen mit Wachstumsperspektive oder gemischten Nutzungsansprüchen.

Die zentrale Lage an der stark frequentierten Hauptstraße garantiert eine hohe Sichtbarkeit und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister, was das Umfeld zusätzlich belebt und die Attraktivität des Standorts weiter steigert.

Diese Gewerbeinheit bietet eine optimale Kombination aus Lage, Flexibilität und Funktionalität – ideal für Unternehmer, die eine gut sichtbare und vielseitig nutzbare Fläche im Herzen von Heiligenhaus suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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

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

EINZUGSTERMIN : Nach Vereinbarung

ANMIETUNGSVORAUSSETZUNGEN:

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Erdgeschossfläche mit ebenerdigem Zugang
- Breite Schaufensterfront mit hoher Sichtbarkeit
- Großzügige, offen gestaltete Hauptfläche
- Funktionale Nebenräume (Lager, Sanitärbereich)
- Zwei fest zugeordnete Stellplätze im Hinterhof
- Lieferverkehr direkt vor der Gewerbeinheit 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)