



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

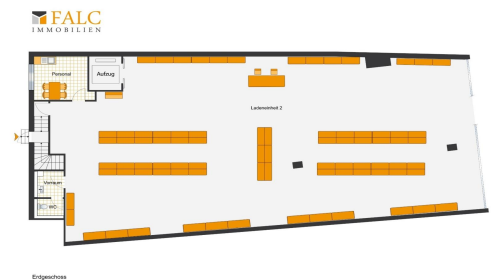


Zur Miete

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-DoPi-76236

Großzügig. Flexibel. Erfolgsstark. – Ihre Geschäftseinheit am Rathaus von Heiligenhaus

Eckdaten

Kaltmiete	3.200,00 €
Nebenkosten	450,00 €
Gesamtfläche	672,4 m²
Anzahl Stellplätze	2,0

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
Stellplatzart	Außenstellplatz
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

Großzügige Gewerbefläche mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit und Lagerfläche 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

In zentraler Innenstadtlage von Heiligenhaus präsentiert sich diese großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses. Durch den offenen Grundriss, die großen Fensterflächen und die funktionale Raumaufteilung eignet sich die Einheit ideal für eine flexible Nutzung verschiedenster Art.

Der weitläufige Hauptraum bildet das Herzstück der Fläche. Die offene Gestaltung schafft ein helles, freundliches Raumgefühl und bietet optimale Voraussetzungen für eine klare Präsentation, einen strukturierten Arbeitsbereich oder kundenorientierte Nutzungskonzepte. Die Fensterfront zur stark frequentierten Hauptstraße sorgt für eine hervorragende Sichtbarkeit und lässt viel Tageslicht in die Räumlichkeiten.

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 m² große Kellerfläche, die als Lager oder Abstellbereich genutzt werden kann. Damit umfasst die gesamte Nutzfläche des Objekts rund 672 m², bestehend aus etwa 372 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss und rund 300 m² Lagerfläche im Untergeschoss. Diese Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine optimale Verbindung zwischen Verkaufsfläche und Lagerbereich.

Der angrenzende Hof verfügt über eine eigene Zufahrt und ermöglicht bequeme Anlieferungen direkt bis an die Gewerbeeinheit. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz im Hof separat anzumieten, was zusätzliche Flexibilität für Mitarbeiter oder Lieferanten bietet.

Die zentrale Lage an der Hauptstraße von Heiligenhaus garantiert eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowie hohe Präsenz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister, die ein belebtes Umfeld schaffen und die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreichen.

Diese Gewerbefläche bietet eine ideale Kombination aus Lage, Funktionalität und Flexibilität – perfekt für Unternehmen, die auf Sichtbarkeit, gute Erreichbarkeit und effiziente Strukturen Wert 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, Jahresabschlüsse oder Eigenkapital.***
- Stabile Geschäftsgrundlage – Etabliertes Unternehmen: aktuelle BWA, BWA Dezember Vorjahr,***

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

min. 1 Jahresabschluss; bei Neugründungen tragfähiger Businessplan.

- Vermietersauskunft – 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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- Erdgeschossfläche mit ebenerdigem Zugang
- Breite Schaufensterfront mit hoher Sichtbarkeit
- Großzügige, offen gestaltete Hauptfläche
- 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](#)