



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DPy-70194

**Moderne Büro- und Hallenkombination in Bestlage von Raesfeld**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.099.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt.**

**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*

<b>Wohnfläche</b>	<b>650,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.881,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>650,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Lagerfläche</b>	<b>650,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2001</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Fliesen</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Hallenhöhe</b>	<b>3.5</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einer gut erschlossenen Lage in Raesfeld, einer charmanten Gemeinde mit etwa 12.000 Einwohnern. Diese Region bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Infrastruktur, was sie zu einem attraktiven Standort für gewerbliche Investitionen macht.*

*Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Sie ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien, die eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit legen.*

**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

**Ein wesentlicher Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Autobahnauffahrt A31, die sich in etwa 6 km Entfernung befindet. Diese Verbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen, was für Unternehmen mit überregionalen Geschäftsbeziehungen von großem Vorteil ist. Zudem ist der nächstgelegene internationale Flughafen Düsseldorf in ca. 70 km Entfernung erreichbar, was die Anbindung an internationale Märkte erleichtert.**

**Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gut ausgebaut. Die Haltestellen Friedholt, Lammersmannstraße und Heideweg sind jeweils nur wenige Gehminuten entfernt, was die Mobilität für Mitarbeiter und Kunden erheblich erleichtert. Die nächste Bahnstation in Rhade ist ca. 5 km entfernt und bietet weitere Verbindungen in die Region.**

**Insbesondere folgende Points of Interest sind von Bedeutung:**

- 1. *\*\*Supermärkte\*\**: Der EDEKA-Markt ist in ca. 800 m Entfernung gelegen und bietet eine hervorragende Möglichkeit zur Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs.**
- 2. *\*\*Restaurants\*\**: In der Nähe befinden sich mehrere gastronomische Einrichtungen, darunter der Gasthof Brömmel - Wilms und das Na-Buc-Co, die jeweils weniger als 1 km entfernt sind. Diese Lokale bieten nicht nur eine angenehme Möglichkeit für Geschäftsessen, sondern auch für die Verpflegung der Mitarbeiter.**
- 3. *\*\*Ärzte und Apotheken\*\**: Die ärztliche Versorgung ist durch die nahegelegene Praxis von Dr. Wittwer und Dr. Göllmann sowie die Femeichen-Apotheke, beide in ca. 800 m Entfernung, gewährleistet. Dies ist ein wichtiger Aspekt für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter.**
- 4. *\*\*Postdienste\*\**: Für den geschäftlichen Versand und Empfang von Postsendungen ist die Deutsche Post Filiale in ca. 5,5 km Entfernung eine wichtige Anlaufstelle.**

**Zusammenfassend bietet die Lage der Immobilie in Raesfeld eine hervorragende Kombination aus Erreichbarkeit, Infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten, die für gewerbliche Nutzer von großem Interesse sind. Die geringe Leerstandsquote und die hohe Wohnqualität in der Region unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für langfristige Investitionen.**

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

## **Objektbeschreibung**

*Das angebotene Gewerbeobjekt, erbaut im Jahr 2001, bietet auf einer Fläche von 650 m<sup>2</sup> eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für Gewerbetreibende. Eine Weitere Halle wurde im Jahr 2011 angebaut.*

*Das Grundstück umfasst 1881 m<sup>2</sup>. und die Gebäude können noch erweitert werden, ebenso wäre eine Betriebsleiterwohnung möglich.*

*Die Bu?roräume sind klimatisiert.*

*Beim Betreten des Gebäudes fällt sofort die großzügige und helle Gestaltung der Räume auf. Die Bu?ros mit zur Zeit 4 Arbeitsplätzen sind mit großen Fenstern ausgestattet, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Die Beleuchtung wird durch moderne Einbauleuchten ergänzt, die eine gleichmäßige Ausleuchtung gewährleisten.*

*Die verwendeten Materialien im Innenbereich sind von hoher Qualität. Die Böden sind mit strapazierfähigem Teppich ausgelegt, der nicht nur pflegeleicht ist, sondern auch zur Schalldämmung beiträgt. Die Wände sind in neutralen Tönen gehalten, was eine flexible Gestaltung nach individuellen Bedürfnissen ermöglicht.*

*Die Produktions- und Lagerhallen bieten ausreichend Platz für vielfältige industrielle Tätigkeiten. Die Hallen sind mit robusten Betonböden ausgestattet, die auch schweren Maschinen standhalten. Die Deckenhöhe und die großzügigen Tore ermöglichen eine einfache Anlieferung und Lagerung von Waren.*

*Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Gartenbereich, der nicht nur als Erholungsfläche für Mitarbeiter dient, sondern auch repräsentative Zwecke erfüllen kann. Die Pflasterflächen sind fu?r LKW bis 40 to geeignet.*

*Die Immobilie ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und hat eine Leistung von 30kwp. Die Förderung mit 29 cent pro kw läuft noch bis 2031.*

*Dieses Objekt eignet sich ideal für Unternehmen, die eine funktionale und gleichzeitig repräsentative Immobilie suchen. Die Kombination aus modernen Büroflächen und großzügigen Hallen bietet optimale Voraussetzungen für eine effiziente Betriebsführung.*

*Insgesamt stellt diese Immobilie eine hervorragende Investition für Unternehmen dar, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen.*

**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

## **Ausstattung**

***Die Immobilie hat eine Fläche von insgesamt ca. 650 Quadratmeter. Die ein-geschossigen, 2001 errichteten Baulichkeiten bestehen aus zwei Hallen mit Bürotrakt mit Büro-, Werkstatt- und Lagerräumen (ca. 650 Quadratmeter). Die Lagerhalle hat eine Höhe von ca. 4 Metern. Die zweite Halle wurde im Jahr 2011 angebaut. Die Büroräume sind mit Klimageräten ausgestattet.***

***Die Lagerfläche zeichnet sich durch einen robusten Industrieboden aus, der selbst hohen Belastungen standhält. Zudem sorgen moderne Beleuchtungssysteme für eine optimale Ausleuchtung, und die spezielle Alarmanlage garantieren die Sicherheit Ihrer Waren.***

***Die Büroräumlichkeiten bestechen durch ihre Bodenbeläge und die moderne Raumgestaltung. Eine effiziente Lüftungs- und Heizsystematik sorgt dafür, dass stets ein angenehmes Raumklima vorherrscht. Nicht zu vernachlässigen ist die fortschrittliche IT- und Kommunikationsinfrastruktur, die ein reibungsloses und effektives Arbeiten ermöglicht.***

***Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist ihre barrierearme Gestaltung. Sowohl Kunden als auch Mitarbeiter profitieren von diesem durchdachten Konzept. Abgerundet wird das Angebot durch ausreichende Parkmöglichkeiten direkt vor Ort.***

**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*

## **Sonstiges**

***FALC Immobilien - einfach mehr!***

***Die Immobilie kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden. Falls Sie eine Finanzierung benötigen, können wir Ihnen bei der dieser gerne behilflich sein.***

***Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.***

***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 von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Dorsten und Schermbeck***

***Dominic Pyrowicz***

***Mobil: 0176 / 21801438***

***Festnetz: 02362 / 9 666 935***

***E-Mail: [dominic.pyrowicz@falcimmo.de](mailto:dominic.pyrowicz@falcimmo.de)***

***Ihre Hotline am Wochenende: 0800 - 646 0 646***

**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



**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



**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



**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



**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



**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)

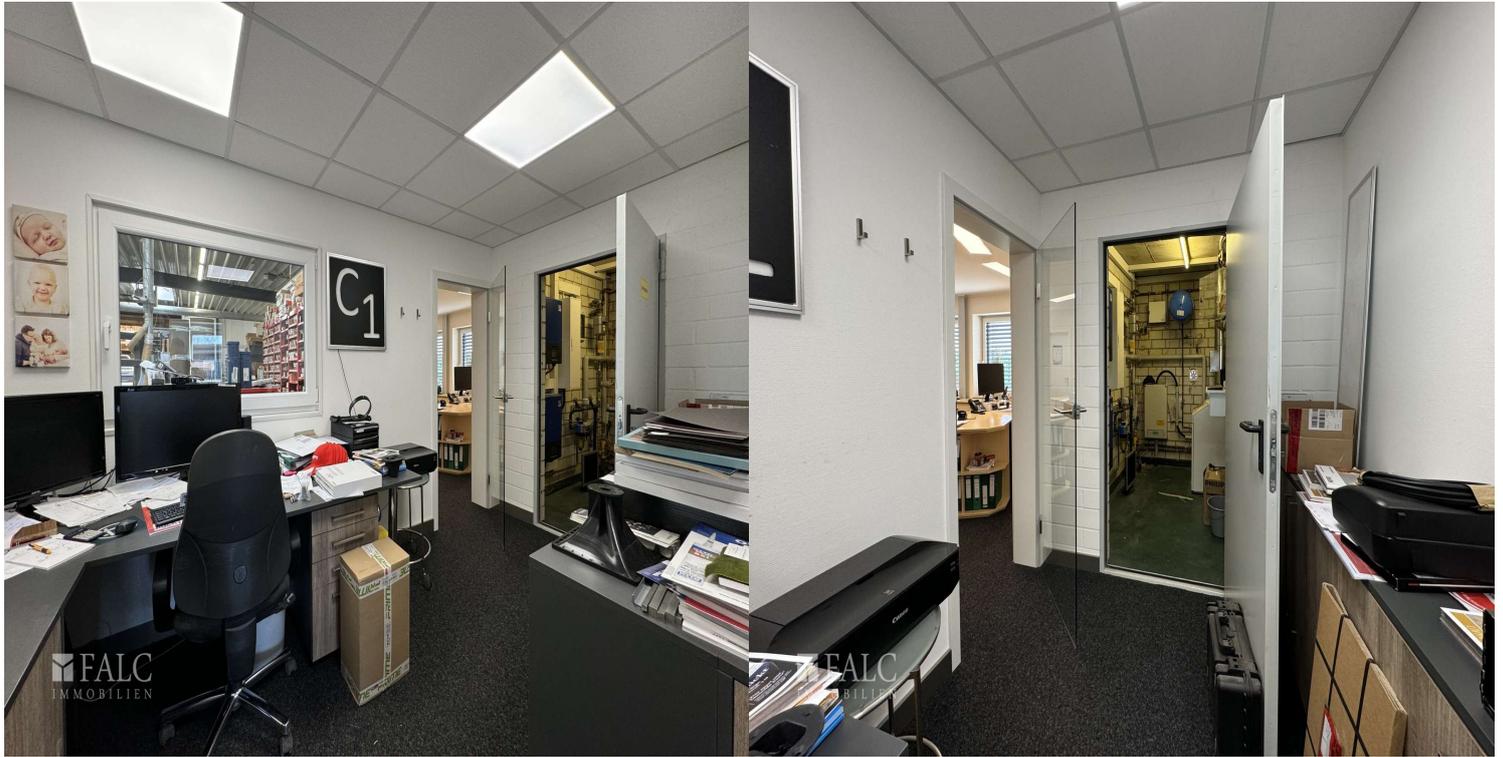
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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)

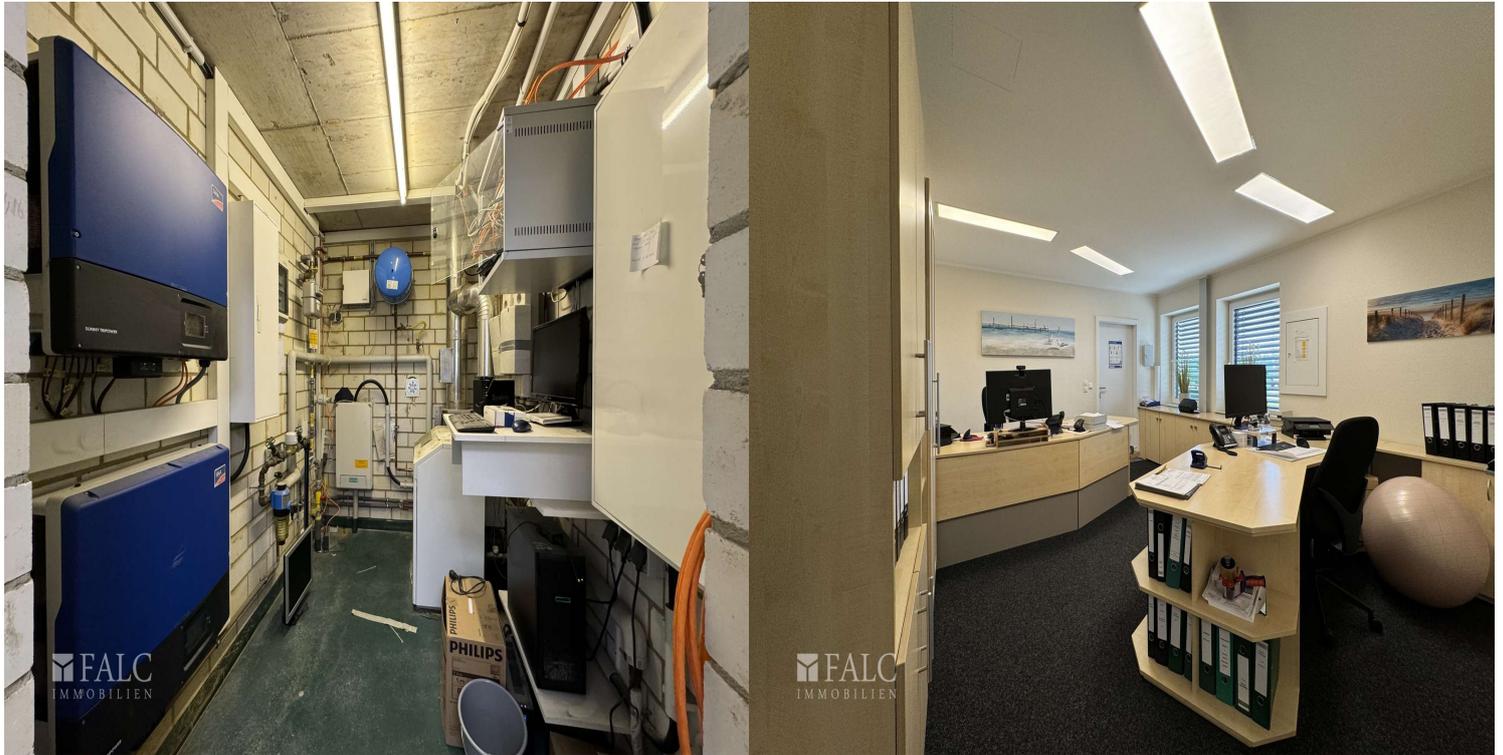
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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)

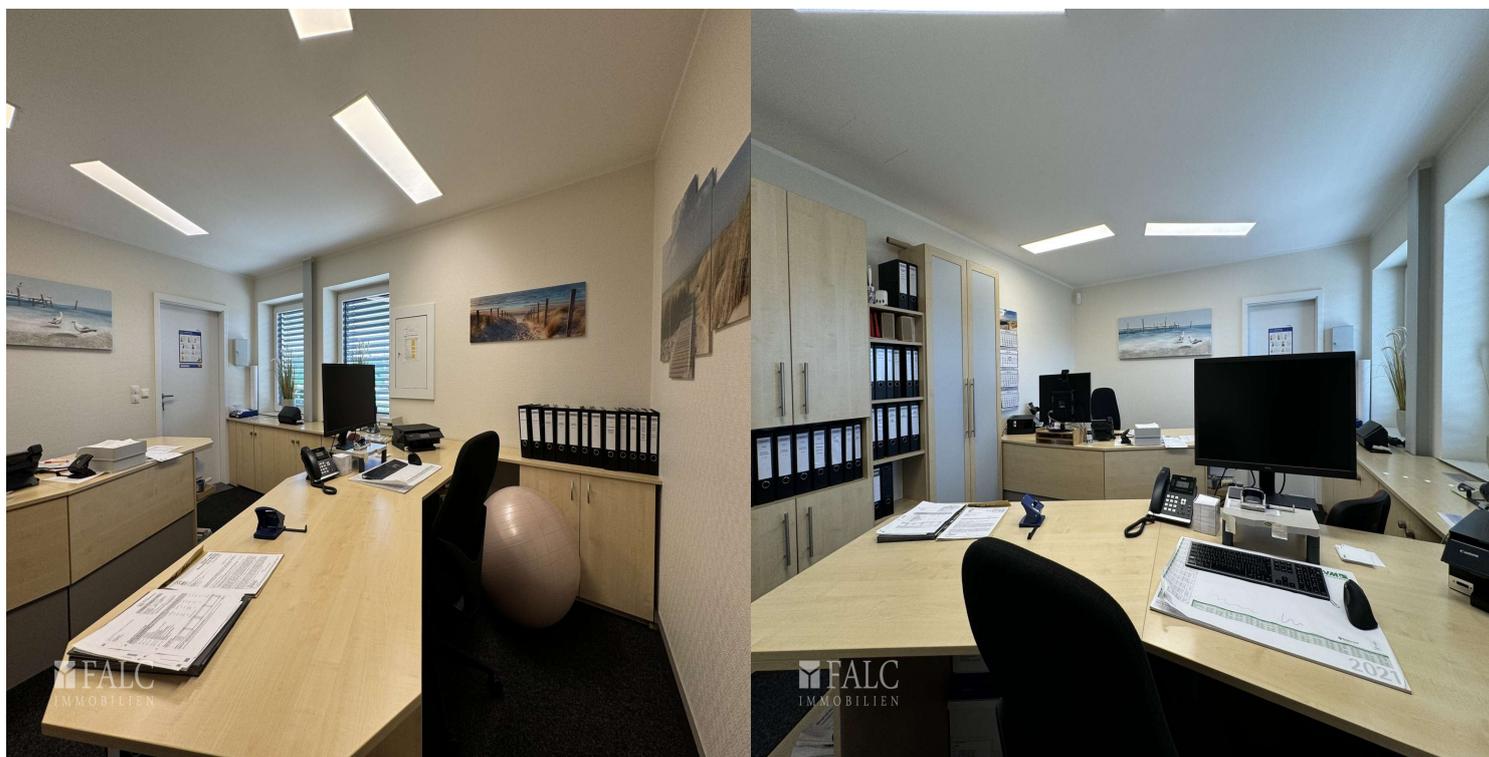
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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



**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



**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)

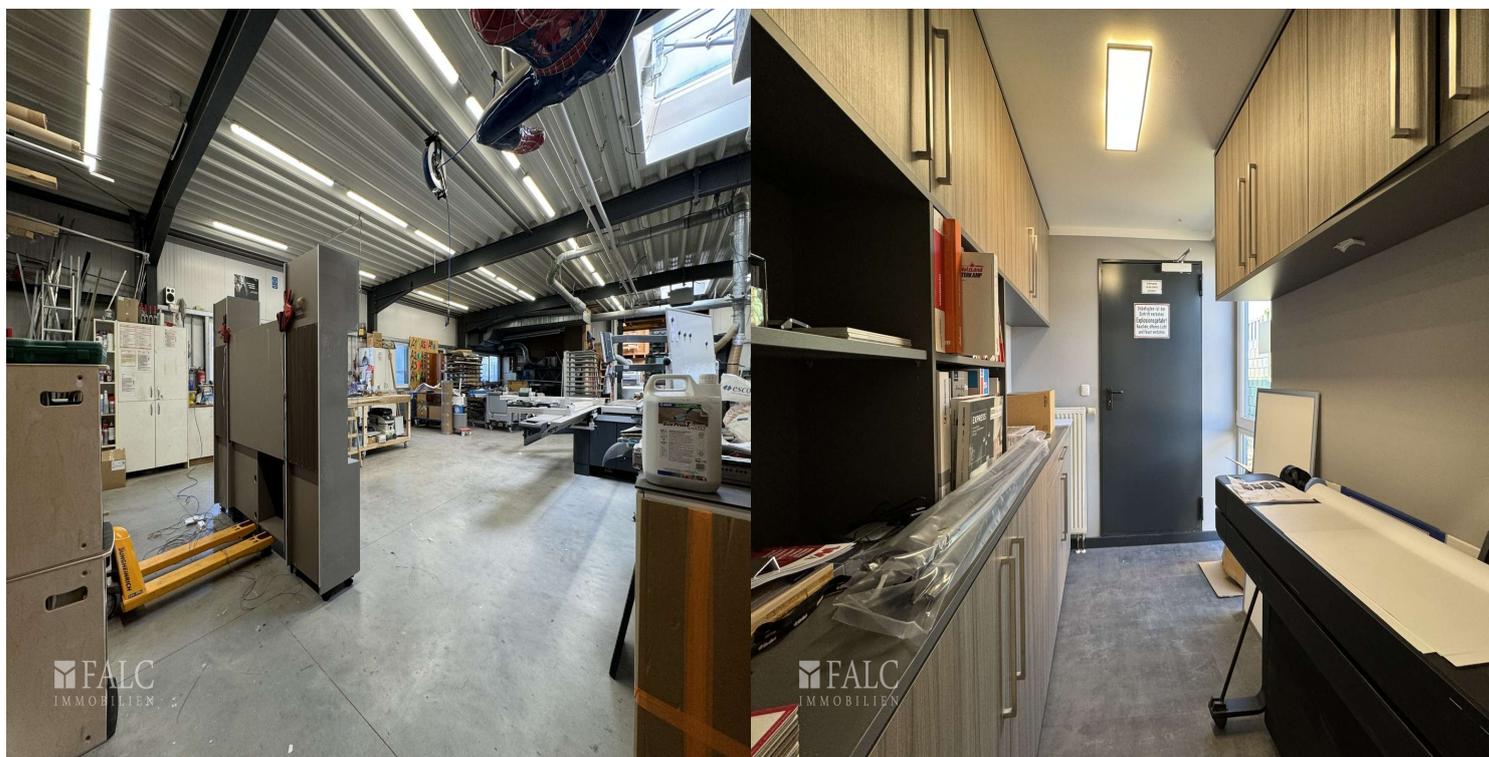
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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



**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



**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](https://www.media-store.net)

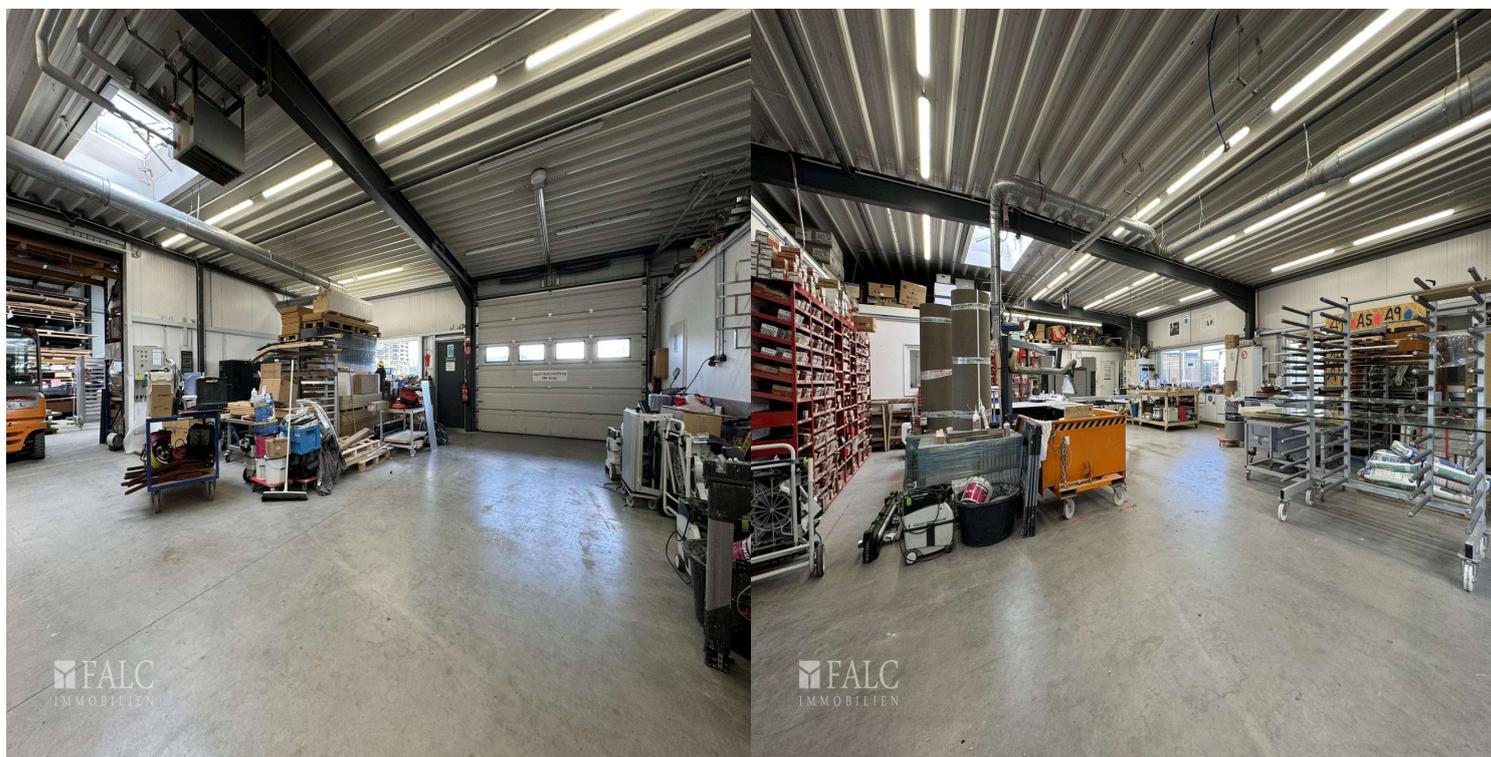
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

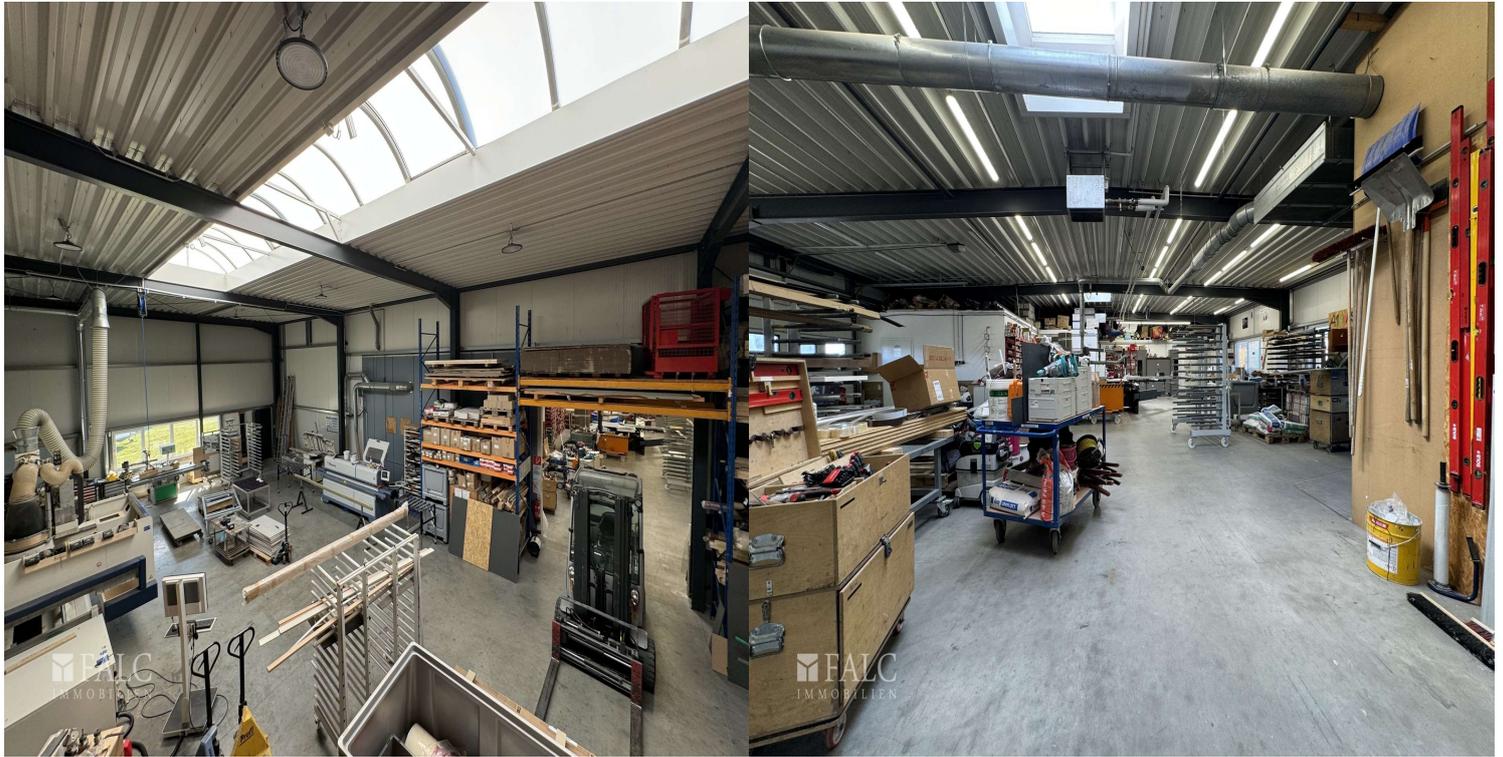
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN

**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

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN

**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](#)