



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-EY-76807

**Flexible Praxis- oder Büroräume im 1. Obergeschoss – Ausbau nach Absprache möglich**

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>1.300,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>350,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>1,5 Nettokaltmiet zzgl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Bürofläche</b>	<b>150,0 m<sup>2</sup></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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Befuerung**

**Öl**

## **Energieausweis**

**Energieausweistyp**

**Bedarfsausweis**

**Gültig bis**

**16.09.2032**

**Energiebedarf**

**142.4**

**Energieträger**

**Öl**

**Stromwert**

**157.6**

**Energieeffizienzklasse**

**E**

**Ausstelldatum**

**16.09.2022**

**Geltende EnEV**

**2014**

**Gebäudeart**

**Gewerbe**

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Einheit liegt in zentraler Stadtlage mit sehr guter Erreichbarkeit.**

**Geschäfte, Apotheken, Ärzte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Durch die Nähe zur Innenstadt und die gute Anbindung eignet sich die Fläche optimal für Patienten-, Kunden- oder Mandantenverkehr.**

**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](#)



## **Objektbeschreibung**

**Gestalten Sie Ihre neuen Praxis- oder Büroräume nach Maß!**

**Diese großzügige Gewerbefläche mit rund 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Stadtlage.**

**Die Einheit wurde zuvor als HNO-Praxis genutzt und bietet ideale Voraussetzungen für medizinische, therapeutische oder administrative Nutzungen.**

**Nach dem Rückbau befindet sich die Fläche im vorbereitenden Renovierungszustand – Wände wurden teilweise entfernt, gespachtelt und mit Gipskarton neu belegt.**

**Damit haben künftige Mieter die Möglichkeit, den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Eine individuelle Vereinbarung mit dem Vermieter über Ausbau- oder Mietanpassung ist nach Absprache möglich.**

**Die Fläche überzeugt durch ihren variablen Grundriss und eignet sich ideal für unterschiedliche Nutzungen. Ob Praxis- oder Therapieräume, Büronutzung oder Beratungszentrum – die Raumaufteilung kann flexibel an individuelle Anforderungen angepasst werden.**

**Die Fenster sorgen für helle Räume und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.**

**Der vorhandene Sanitärbereich kann bei Bedarf modernisiert oder erweitert werden; Anschlüsse für eine kleine Teeküche sind vorhanden.**

**Der Vermieter zeigt sich offen für Mieter-Investitionen und unterstützt bei Bedarf durch Mietnachlass oder Mietzuschuss, abhängig vom Umfang der Arbeiten.**

## **Ausstattung**

- ca. 150 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im 1. Obergeschoss
- ehemalige HNO-Praxis, flexibel nutzbar
- vorbereiteter Ausbauzustand (Verspachtelung, Gipskarton)
- helle Räume mit natürlichem Lichteinfall
- getrennte WC-Einheiten vorhanden
- Anschlussmöglichkeit für Teeküche oder Sozialraum
- Zentrale Lage mit sehr guter Erreichbarkeit
- Öffentliche Parkplätze im Umfeld



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Diese Fläche eignet sich ideal für Ärzte, Therapeuten, Heilpraktiker, Kanzleien oder Dienstleistungsunternehmen, die flexible Räume in zentraler Lage suchen. Der Ausbau kann nach Absprache individuell erfolgen; die Mietkonditionen werden entsprechend angepasst.**

**Ein Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

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

**Ansprechpartner: Herr Ercan Yorulmaz · [ercan.yorulmaz@falcimmo.de](mailto:ercan.yorulmaz@falcimmo.de)**



**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](#)



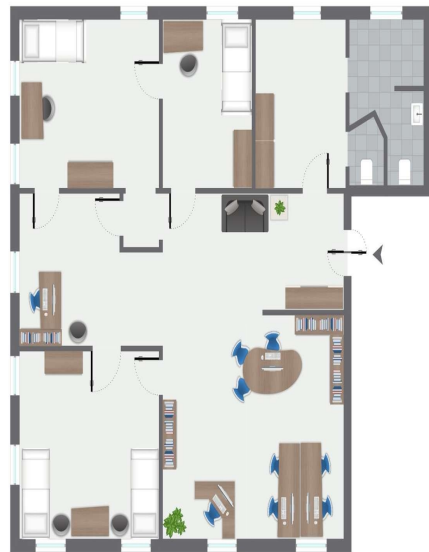
WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



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](#)