



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JKI-72669

**Modernes Bürohaus in Hennef Geistingen - Raum für Visionen!**

### Eckdaten

<b>Kaltmiete</b>	<b>2.000,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>200,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>2.200,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>1,19 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.</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*

<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Parkett</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Diese Immobilie liegt in einer gut angelegenen und lebendigen Umgebung, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie mehrere Supermärkte, darunter Nahkauf und ALDI Süd, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Dies ermöglicht Ihnen, Ihre täglichen Einkäufe schnell und unkompliziert zu erledigen.***

***Für Familien mit Kindern sind die nahegelegenen Schulen und Kindergärten von besonderem Interesse. Die Katholische Grundschule ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie die Gesamtschule Hennef-West. Auch der Kindergarten Sandburg ist in der Nähe, was die morgendliche Routine erleichtert.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, was Ihnen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und darüber hinaus ermöglicht. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt.***

***Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Das Kur-Theater Hennef ist in der Nähe und bietet ein abwechslungsreiches kulturelles Programm. Sportbegeisterte können das nahegelegene Tenniszentrum nutzen, während der Kurpark eine grüne Oase für Spaziergänge und Erholung darstellt.***

***Der nächste Flughafen, Köln/Bonn, ist etwa 25 Kilometer entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an nationale und internationale Reiseziele. Diese Kombination aus hervorragender Infrastruktur, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten macht die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv.***

**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**

*In gefragter Lage von Hennef-Geistingen präsentiert sich diese attraktive Büroeinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss sowie dem ausgebauten Dachgeschoss eines freistehenden Bürohauses, das 1977 erbaut wurde und insgesamt einen gepflegten Eindruck hinterlässt.*

*Auf ca. 154 m<sup>2</sup> Gesamtfläche – verteilt auf ca. 112 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und ca. 42 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss – bietet die Einheit ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die eine ruhige und lichtdurchflutete Arbeitsumgebung suchen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht klassische Einzel- oder Teambüros, Besprechungsräume oder Rückzugsbereiche.*

*Ein besonderes Highlight ist die potenzielle Nutzungsänderung: Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Hennef wäre eine Umwidmung zu Wohnzwecken grundsätzlich denkbar. Damit eignet sich diese Einheit auch für Interessenten, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.*

*Drei Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs im Gebäude erhöhen den Komfort und bieten Flexibilität für verschiedenste Nutzungsszenarien. Das Kellergeschoss steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und bietet zusätzliche Flächen für Lager oder Technik.*

*Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung. Insgesamt zehn Pkw-Stellplätze sind vor dem Gebäude vorhanden und können anteilig genutzt werden.*

*Ergänzend zu dieser Einheit besteht die Möglichkeit, auch das Erdgeschoss des Gebäudes mit einer Fläche von ca. 190 m<sup>2</sup> anzumieten. Alternativ können beide Einheiten gemeinsam genutzt werden, sodass eine Gesamtfläche von ca. 344 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Diese Kombination eignet sich ideal für größere Unternehmen, die verschiedene Abteilungen oder Arbeitsbereiche unter einem Dach vereinen möchten.*

*Eine gepflegte und vielseitige Büroeinheit mit Entwicklungspotenzial – ideal für Unternehmen mit Anspruch an ruhige, helle Räume, und zugleich interessant für Eigennutzer mit dem Wunsch nach Kombination von Arbeiten und Wohnen.*

**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**

***Diese Büroeinheit überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur und eine hochwertige, stilvolle Ausstattung, die sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch – perspektivisch – für eine teilweise wohnwirtschaftliche Nutzung bestens geeignet ist.***

***Die Räume im Ober- und Dachgeschoss sind mit hochwertigen Bodenbelägen wie Laminat, Parkett und Fliesen ausgestattet – robust, pflegeleicht und optisch ansprechend. Eine stilvolle Stahltreppe mit Holzstufen verbindet die Ebenen und führt zu einem harmonischen Gesamtbild.***

***Ein besonderes Highlight sind die zwei großzügigen Balkone, die ausschließlich zu dieser Einheit gehören. Sie schaffen zusätzlichen Außenraum und tragen zur angenehmen Arbeits- oder Wohnatmosphäre bei. Große Fensterflächen mit integriertem Sonnen- und Sichtschutz sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume.***

***Die Einheit verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel und integriertem Kaffeevollautomaten – ideal für den täglichen Büroalltag, Kundentermine oder eine wohnähnliche Nutzung.***

***Für maximalen Komfort stehen hier zwei moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.***

***Optional können hochwertige Designermöbel und stilvolle Leuchten, die bereits in der Einheit vorhanden sind, übernommen werden.***

***Die Beheizung erfolgt über eine 2015 modernisierte Gasheizung. Ergänzend werden zusätzlich moderne Pelletöfen installiert, die nicht nur eine effiziente Wärmequelle darstellen, sondern auch zur nachhaltigen Energiebilanz des Objekts beitragen. Die im Keller fest installierte Trinkwasseraufbereitungsanlage unterstreicht den gehobenen technischen Standard der Immobilie.***

**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**

*Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Umfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.*

*Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.*

*Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.*

**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



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](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)

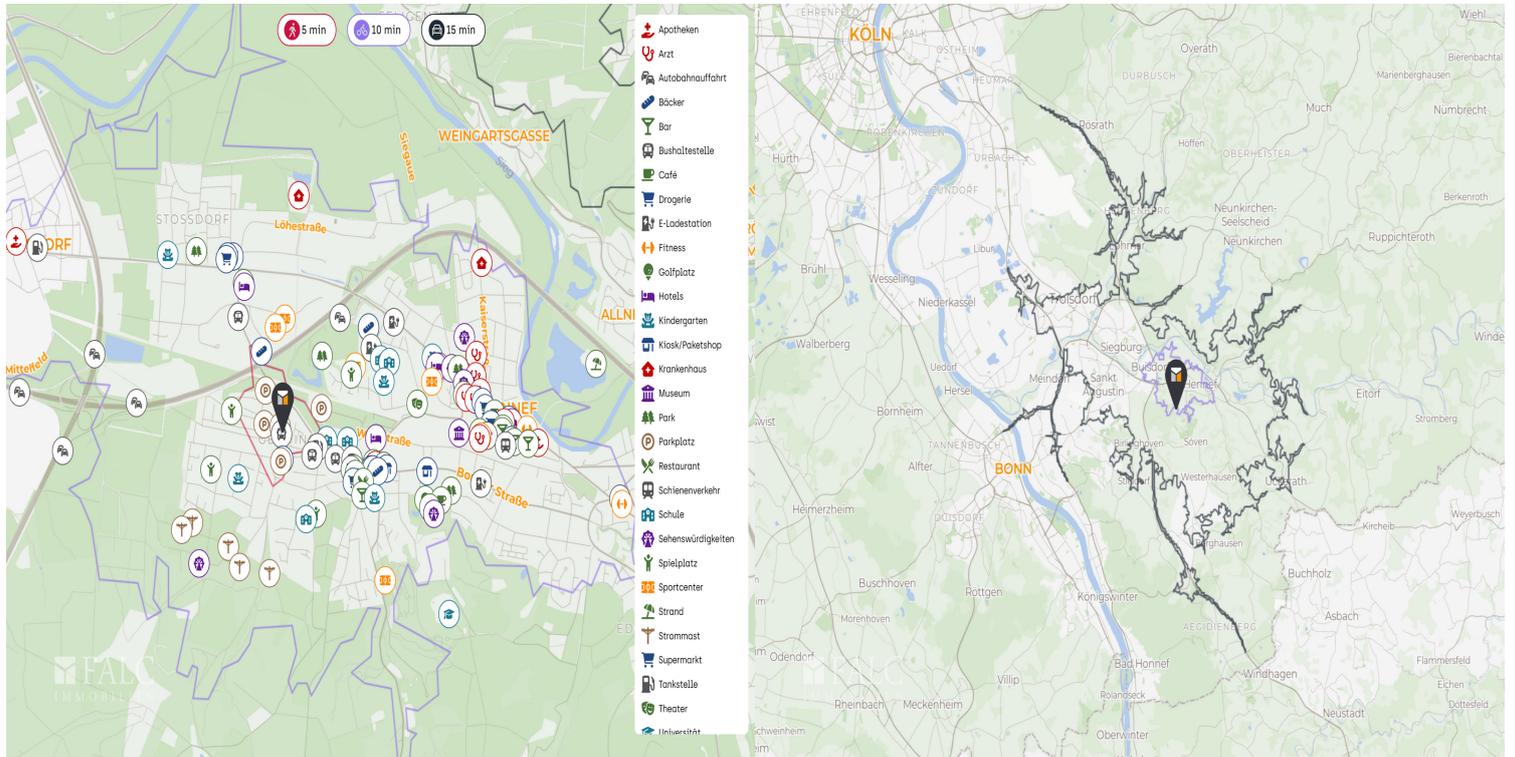
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**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*

**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](#)