



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-JKI-72679

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

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>3.000,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>200,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>3.200,00 €</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>Gesamtfläche</b>	<b>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1977</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, Außenstellplatz</b>
<b>Wintergarten</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**

*Diese großzügige Büroeinheit im Erdgeschoss eines freistehenden Bürogebäudes in Hennef-Geistingen bietet auf ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Fläche eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf repräsentative Räume und eine gut erreichbare Lage legen.*

*Die Einheit umfasst vier separat nutzbare Räume, die sich individuell als Einzel-, Team- oder Großraumbüros gestalten lassen.*

*Das im Jahr 1977 erbaute Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit insgesamt drei Badezimmern sowie zwei separaten Gäste-WCs eine komfortable Infrastruktur. Das Kellergeschoss steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und bietet zusätzliche Flächen für Lager, Archiv oder Technik.*

*Beheizt wird das Objekt über eine zuverlässige Gaszentralheizung. Zehn Pkw-Stellplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung und können anteilig genutzt werden – ein echter Vorteil für Mitarbeitende und Kunden.*

*Im Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss befindet sich eine weitere, separate Büroeinheit mit insgesamt ca. 154 m<sup>2</sup> Fläche. Beide Einheiten können bei Bedarf auch gemeinsam angemietet werden – ideal für Unternehmen mit hohem Flächenbedarf oder mehreren Abteilungen.*

*Ob als Kanzlei, Praxis, Agentur, Galerie, Showroom oder kreatives Konzept wie ein Kunsthaus – diese Erdgeschossfläche überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit, ihre durchdachte Aufteilung und den gepflegten Zustand. Die verkehrsgünstige Lage und die repräsentative Außenwirkung machen sie zu einem attraktiven Standort für unterschiedlichste gewerbliche oder kreative Nutzungsideen.*

**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 großzügige Erdgeschossfläche bietet eine moderne, funktionale Ausstattung, die auf einen vielseitigen Büroalltag ausgerichtet ist – von repräsentativ bis praxisnah.***

***Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der sich im rückwärtigen Teil der Einheit befindet und vielfältig genutzt werden kann – als Pausenraum, Rückzugsbereich oder inspirierender Arbeitsplatz. Durch seine Offenheit und Helligkeit schafft er eine angenehme Arbeitsatmosphäre und trägt zum besonderen Charme dieser Einheit bei.***

***Unabhängig davon steht eine großzügige Terrasse zur alleinigen Nutzung dieser Einheit zur Verfügung – ideal für entspannte Pausen im Freien, kleinere Meetings oder kurze Auszeiten. Eine elektrische Markise spendet bei Bedarf Schatten und sorgt für zusätzlichen Komfort.***

***Der strapazierfähige Epoxidharzboden kombiniert moderne Optik mit hoher Belastbarkeit – optimal für stark frequentierte Bereiche.***

***Für den täglichen Bedarf steht eine praktische Küchenzeile zur Verfügung – perfekt für Mitarbeitende oder kleinere Besprechungen.***

***Die Einheit verfügt über ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, jeweils zur alleinigen Nutzung.***

***Eine teilweise Möblierung mit Designermöbeln und stilvollen Leuchten ist vorhanden und kann auf Wunsch übernommen werden.***

***Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (modernisiert 2015). Ergänzend werden zusätzlich moderne Pelletöfen installiert, die nicht nur eine effiziente Wärmequelle darstellen, sondern auch zur nachhaltigen Energiebilanz des Objekts beitragen. Zudem ist eine Trinkwasseraufbereitungsanlage im Keller installiert. Die Umrüstung auf eine Wärmepumpe ist bereits vorgesehen und unterstreicht die energetische Zukunftsfähigkeit des Gebäudes.***

***Im Außenbereich stehen ein Carport sowie mehrere Pkw-Stellplätze zur Verfügung – ein echter Pluspunkt für Mitarbeitende, Kunden oder Besucher.***

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

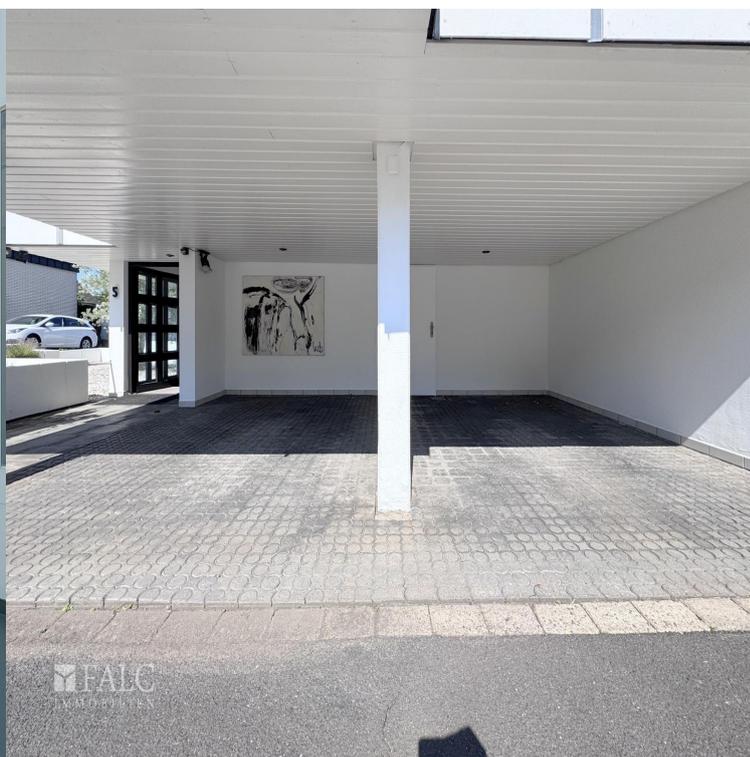
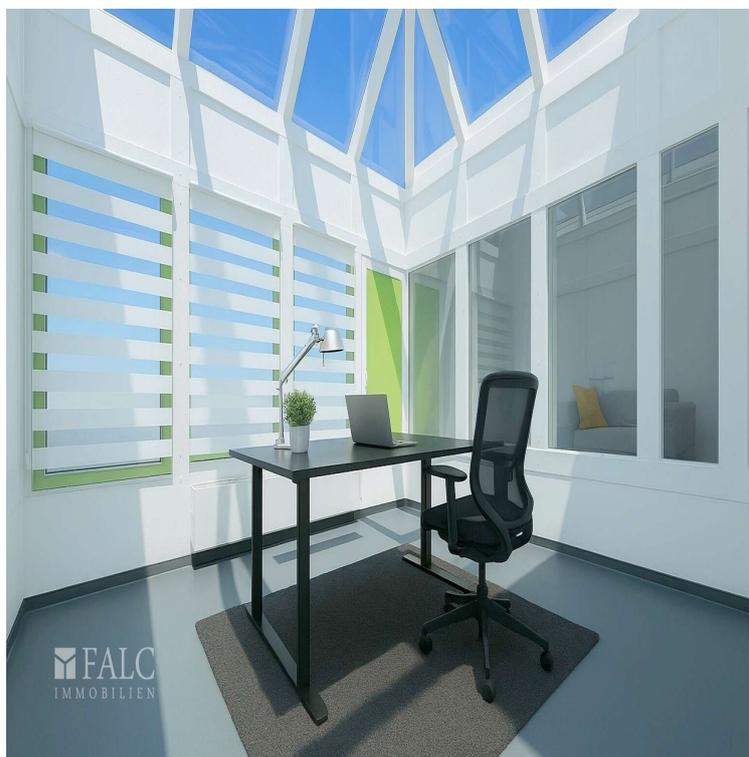
[Online ansehen](#)



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)

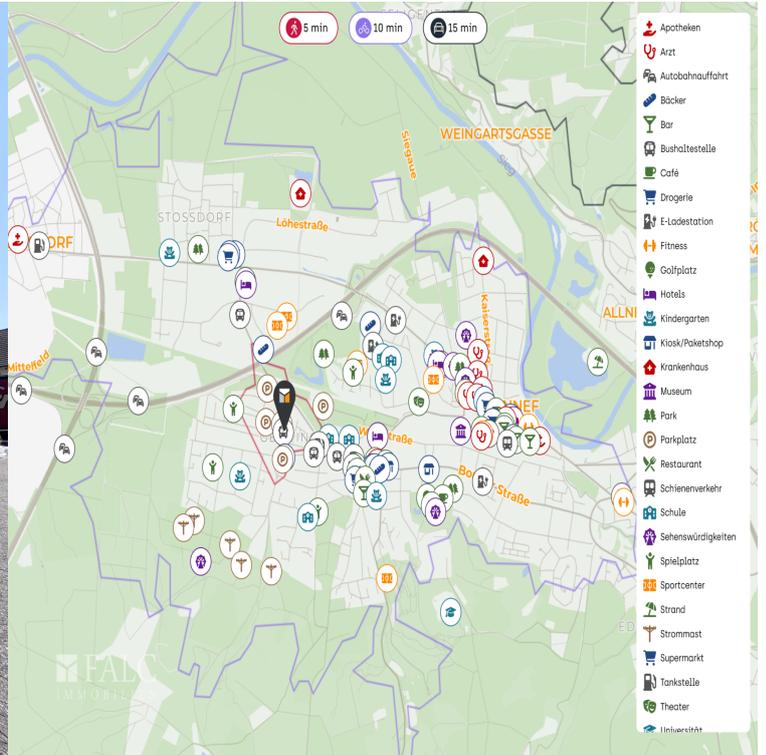
[Online ansehen](#)



# 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)

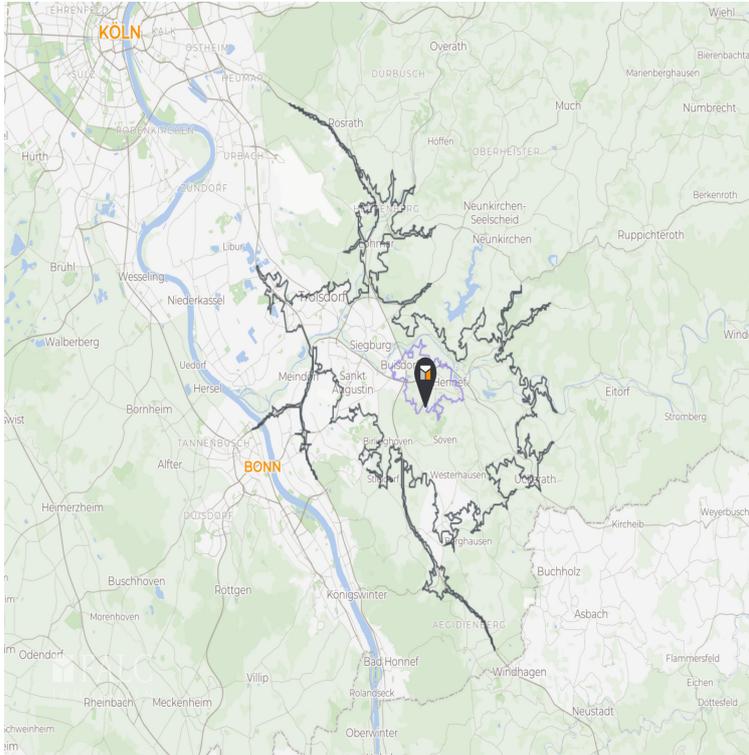
[Online ansehen](#)



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](#)