WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-KeAl-71322

Modernes Bürohaus in Hennef Geistingen - Raum für Visionen!

Eckdaten

Kaltmiete	***5.000,00 €***
Nebenkosten	***450,00 €***
Warmmiete	***5.450,00 €***
Provision	***1,19 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Grundstücksfläche	***584,0 m²***
Gesamtfläche	***344,0 m²***
Bürofläche	***344,0 m²***
Anzahl Zimmer	***8,0***
Anzahl Badezimmer	***3,0***
Anzahl Stellplätze	***10,0***
Anzahl Balkone	***2,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1977***
Zustand	***Modernisiert***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat, Parkett***
Stellplatzart	***Carport, Außenstellplatz***
Wintergarten	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	***Liegt bei Besichtigung vor***
Gebäudeart	***Gewerbe***

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie liegt in einer gut angebundenen 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.

Objektbeschreibung

In gefragter Lage von Hennef-Geistingen präsentiert sich dieses freistehende Bürohaus als attraktives Objekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1977 erbaute Gebäude überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen und ein gepflegtes Erscheinungsbild. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 584 m² steht eine Gesamtfläche von rund 344 m² zur Verfügung, die sich auf drei Etagen sowie ein Kellergeschoss verteilt.

Das Erdgeschoss bietet mit ca. 190 m² die größte zusammenhängende Fläche und eignet sich hervorragend als repräsentativer Empfangs- und Arbeitsbereich. Großzügige Raumstrukturen ermöglichen eine flexible Gestaltung – ob Einzel-, Team- oder Großraumbüros, Besprechungsräume oder Empfangsbereiche, hier sind unterschiedlichste Nutzungskonzepte realisierbar. Große Fensterflächen sorgen für helle und angenehme Arbeitsbedingungen.

Das erste Obergeschoss verfügt über ca. 112 m² Fläche und ist aktuell ebenfalls als Büroeinheit nutzbar. Es bietet ausreichend Platz für weitere Arbeitsräume, Besprechungszimmer oder Rückzugsbereiche. In Kombination mit dem darüberliegenden Dachgeschoss mit etwa 42 m² ergibt sich ein attraktives Flächenpotenzial, das bei Bedarf auch als Wohneinheit genutzt werden kann. Eine entsprechende Nutzungsänderung ist nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Hennef möglich – ein besonderer Vorteil für Interessenten, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten oder perspektivisch eine teilweise Umnutzung in Erwägung ziehen.
Das Gebäude verfügt insgesamt über drei Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs, was den Nutzungskomfort sowohl für gewerbliche als auch potenziell wohnwirtschaftliche Zwecke deutlich erhöht.

Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot um zusätzliche Nutzflächen, die ideal als Lager-, Archiv- oder Technikräume dienen können. Hier lässt sich auch die Haustechnik unterbringen, was eine effiziente Flächennutzung in den Hauptetagen ermöglicht.

Das Objekt verfügt über zwei getrennte Gewerbeeinheiten, wobei eine Fläche auch als Wohneinheit genutzt werden kann. So ist die Möglichkeit für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach optimal gegeben.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage und die gute Erreichbarkeit. Vor dem Gebäude stehen insgesamt zehn Pkw-Stellplätze zur Verfügung – ein echter Pluspunkt für Mitarbeitende und Kunden gleichermaßen.

Ob als Standort für ein Architekturbüro, eine Steuerberater- oder Rechtsanwaltskanzlei, eine Praxis für Ärzte, Therapeuten oder Psychologen – dieses Objekt bietet eine hervorragende Grundlage für verschiedenste gewerbliche Konzepte. Gleichzeitig eröffnet sich durch die potenzielle Teilumnutzung zu Wohnzwecken eine interessante Perspektive für Eigennutzer, die Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten.

Insgesamt handelt es sich um ein vielseitiges Bürohaus mit Entwicklungspotenzial, das durch seine Lage, Aufteilung und Nutzungsflexibilität überzeugt – eine Immobilie mit Substanz und Perspektive.

Ausstattung

Dieses Bürohaus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung und flexible Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch durch eine hochwertige, funktionale und stilvolle Ausstattung, die sowohl für den gewerblichen als auch teilweisen privaten Gebrauch ideal geeignet ist.

Das Gebäude ist teilunterkellert und verfügt über eine im Jahr 2015 modernisierte Heizungsanlage, die für effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Zukünftig ist die Installation einer modernen Wärmepumpe geplant, was die Immobilie auch energetisch auf den neuesten Stand bringt. Die Trinkwasseraufbereitungsanlage, die fest im Keller verbaut ist, unterstreicht den gehobenen technischen Standard der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wintergarten, der nicht nur als zusätzlicher Arbeits- oder Aufenthaltsraum genutzt werden kann, sondern auch durch seine Helligkeit und Offenheit zum Wohlfühlambiente beiträgt. Im Außenbereich stehen eine Parkfläche mit Carport sowie weitere Stellplätze zur Verfügung – ein praktisches Plus für Mitarbeitende oder Kunden.

Die Immobilie verfügt über eine große Terrasse, einen Balkon sowie eine moderne Fensterfront mit integriertem Sonnen- und Sichtschutz, die für angenehme Lichtverhältnisse und Privatsphäre sorgt. Eine elektrische Markise spendet auf Wunsch Schatten und rundet den Komfort im Außenbereich ab.

Im Inneren des Hauses verbindet eine stilvolle Stahltreppe mit Holzstufen die einzelnen Ebenen miteinander. Die verschiedenen Etagen sind mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet: Laminat, Parkett, Fliesen sowie einem modernen Epoxidharzboden in Teilbereichen – ideal für strapazierfähige Nutzung bei gleichzeitig ansprechender Optik.

Die Immobilie ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Kochinsel und integriertem Kaffeevollautomaten ausgestattet. Zusätzlich steht eine separate kleine Küchenzeile zur Verfügung – ideal für Besprechungsräume, Mitarbeiterküchen oder eine Etage mit potenzieller Wohnnutzung. Insgesamt verfügt das Gebäude über drei moderne Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs, was insbesondere bei einer gemischten Nutzung von Büro- und Wohnflächen einen hohen Komfortfaktor darstellt.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die vorhandene Möblierung mit Designer-Möbeln, die teilweise im Objekt verbleibt. Auf Wunsch können diese Möbel übernommen werden. Auch die stilvollen Designer-Lampen tragen zum hochwertigen Erscheinungsbild und angenehmen Lichtkonzept bei.

Diese Ausstattung macht das Bürohaus zu einem modernen, funktionalen und gleichzeitig repräsentativen Objekt, das sowohl in der täglichen Nutzung überzeugt als auch bei Kunden und Besuchern einen bleibenden Eindruck hinterlässt.

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.

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

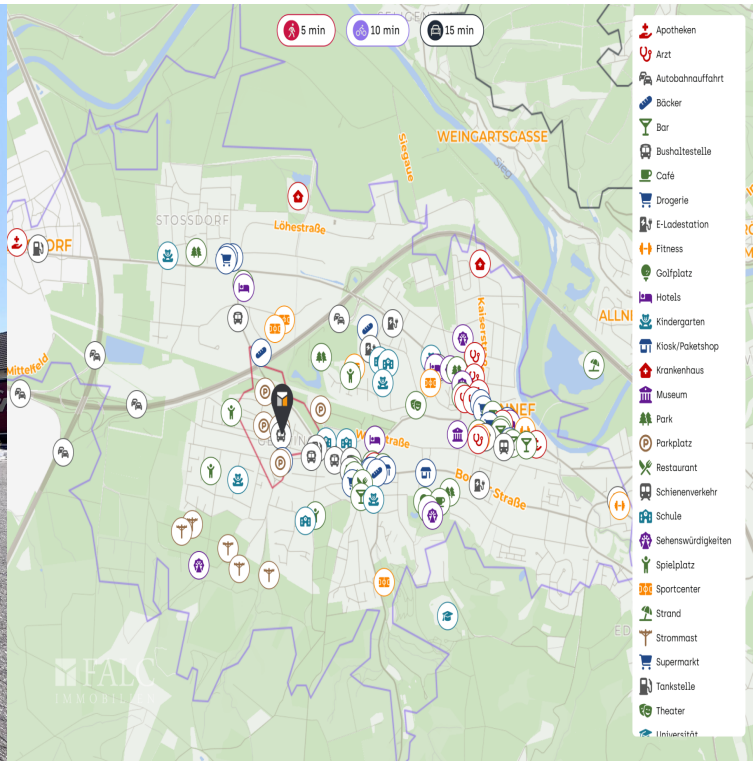
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

WP Immo Manager

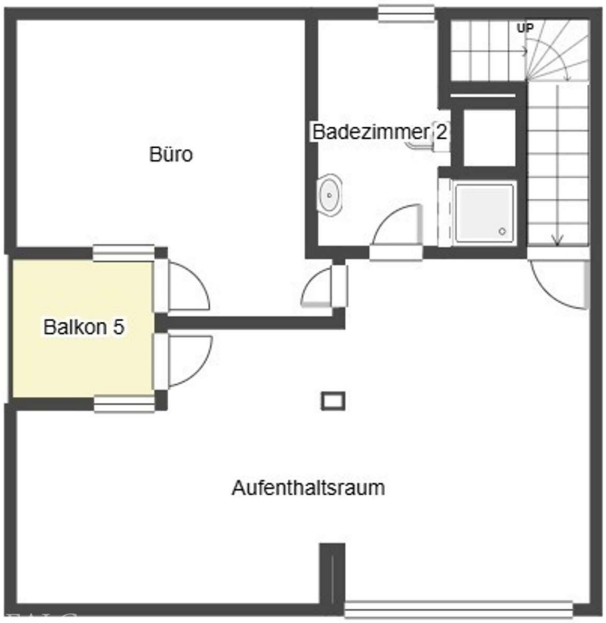
Einfacher OpenImmo Import

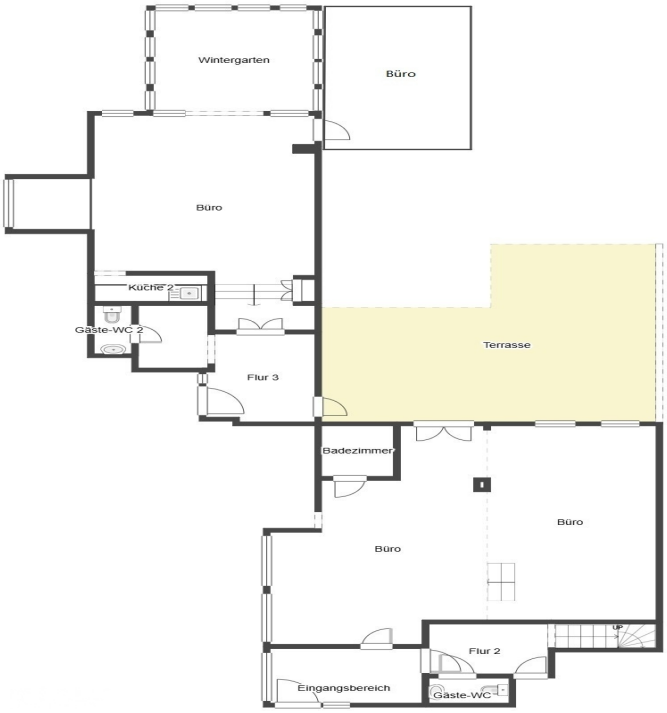


Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

KÖLN
BONN
Overath
Wiehl
Bierenbachtal
Marienberghausen
Much
Nümbrecht
Rösrath
Hoffen
Hürth
Berkenroth
Neunkirchen-Seelscheid
Neunkirchen
Ruppichteroth
Libur
Bruhl
Wesseling
Niederkassel
Holsdorf
Walberberg
Siegburg
Uedorf
Meindorf
Sankt Augustin
Hersel
Bornheim
Eitorf
Stromberg
Alfter
Heimerzheim
Weyerbusch
Kircheib
Buchholz
Buschhoven
Rottgen
Königswinter
Asbach
Morenhoven
Odendorf
Bad Honnef
Windhagen
Flammersfeld
Eichen
Dottesfeld
Rheinbach
Meckenheim
Rolandseck
Neustadt
Oberwinter


UP
Büro
Badezimmer 2
Balkon 5
Aufenthaltsraum


Wintergarten
Büro
Büro
Küche 2
Gäste-WC 2
Flur 3
Terrasse
Badezimmer
Büro
Büro
Flur 2
Eingangsbereich
Gäste-WC

Büro
Badezimmer
Flur
Küche
Aufenthaltsraum
Balkon