



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-KeAl-72151

## *Moderne Büroeinheit in historischer Backsteinarchitektur*

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>2.869,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>230,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>3.099,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 Nettokaltmieten inklusive Mehrwertsteuer 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>302,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>302,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>15,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>96,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>DV Verkabelung</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**

**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 angebenen und vielseitigen Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.***

***In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten. Die nächste Autobahnauffahrt ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Der Flughafen Köln/Bonn ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung für nationale und internationale Reisen.***

***Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Lidl-Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen macht die Lage besonders familienfreundlich. Für die Freizeitgestaltung stehen in der Umgebung Parks und Spielplätze zur Verfügung, die zum Entspannen und Spielen einladen.***

***Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gewährleistet. Zudem befinden sich mehrere Restaurants und Cafés in der Umgebung, die eine Vielzahl kulinarischer Optionen bieten.***

***Diese Immobilie vereint eine ruhige Wohnlage mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und einer guten Verkehrsanbindung, was sie zu einem idealen Wohnort für unterschiedliche Lebensstile macht.***

**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 repräsentative Bürofläche mit ca. 302 m<sup>2</sup> befindet sich in einer stilvoll sanierten, historischen Hofanlage aus dem Jahr 1935. Im Rahmen einer umfangreichen Modernisierung im Jahr 2016 wurde das Gebäude technisch und optisch auf den neuesten Stand gebracht, ohne dabei den ursprünglichen Charakter zu verlieren. Der charmante Backsteinbau bietet heute moderne Arbeitsräume mit Loftcharakter – ideal für Unternehmen, die Wert auf ein besonderes Ambiente legen. Das moderne Bürohaus umfasst insgesamt 9 Büroräume – drei im Erdgeschoss und sechs im Obergeschoss – und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen mit individuellem Raumbedarf.*

*Die Büroeinheit erstreckt sich über zwei Etagen und besticht durch eine klare Raumstruktur, hochwertige Materialien sowie eine offene, lichtdurchflutete Gestaltung. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslicht in allen Bereichen und schaffen eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre. Ein besonderes architektonisches Highlight ist die freitragende Holzterrasse, die beide Ebenen elegant miteinander verbindet.*

*Der Bodenbelag in warmer Holzoptik, moderne Innentüren sowie integrierte LED-Spots unterstreichen den zeitgemäßen, hochwertigen Anspruch der Fläche. Die Immobilie verfügt über eine eigene Gastherme, die Abrechnung erfolgt über Direktverträge mit den Versorgern. Zusätzlich kann die Fläche über eine Klimaanlage beheizt werden, was eine flexible Nutzung über das ganze Jahr hinweg ermöglicht.*

*Die gepflegte Außenanlage bietet großzügige Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude und ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit – sowohl für Mitarbeitende als auch für Kunden oder Geschäftspartner. Die Umgebung ist ruhig und dennoch verkehrstechnisch gut angebunden, was die Immobilie zu einem attraktiven Standort für unterschiedlichste Büro- oder Agenturnutzungen macht.*

*Diese Bürofläche vereint historische Substanz mit modernem Komfort und bietet ein Arbeitsumfeld mit Charakter, Stil und hoher Funktionalität.*

## Ausstattung

*Diese großzügige Bürofläche bietet eine hochwertige, durchdachte Ausstattung, die modernen Anforderungen an Komfort, Funktionalität und technische Infrastruktur in jeder Hinsicht gerecht wird. Sowohl die baulichen als auch die technischen Details wurden mit Blick auf einen effizienten, angenehmen Arbeitsalltag ausgewählt und umgesetzt.*

*Der Boden ist in sämtlichen Bereichen mit einem pflegeleichten, robusten PVC-Belag in Holzoptik*

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*

*ausgestattet, der nicht nur optisch überzeugt, sondern sich auch im täglichen Betrieb als besonders widerstandsfähig und praktisch erweist. Die Kombination aus wohnlicher Optik und funktionalem Material schafft eine angenehme Atmosphäre, die konzentriertes Arbeiten ebenso ermöglicht wie repräsentative Kundenkontakte.*

*Die lichte Deckenhöhe liegt zwischen ca. 2,55 m und 2,78 m und trägt wesentlich zum großzügigen Raumgefühl bei. In Verbindung mit den zahlreichen Fenstern und Dachflächenfenstern entsteht ein lichtdurchflutetes Raumkonzept, das natürliche Helligkeit mit einer offenen, motivierenden Arbeitsumgebung verbindet. Besonders hervorzuheben sind die Dachfenster mit integrierten Regensensoren, die sich bei einsetzendem Regen automatisch schließen – ein Detail, das Komfort und Funktionalität elegant miteinander verbindet.*

*Für ein ganzjährig angenehmes Raumklima sorgen sowohl eine moderne Klimaanlage, die optional auch als Heizung genutzt werden kann, als auch eine eigene Gastherme, die individuell gesteuert wird. Die Verbrauchskosten werden direkt mit den Energieversorgern abgerechnet, wodurch volle Transparenz und Kostenkontrolle gewährleistet sind.*

*Auch in puncto Beleuchtung wurde auf Qualität und Effizienz geachtet: Anbau- und Pendelleuchten sorgen in allen Räumen für eine gleichmäßige, angenehme Ausleuchtung – ob an Bildschirmarbeitsplätzen oder in Besprechungsbereichen.*

*Ein weiterer Pluspunkt ist die bereits integrierte Einbauküche, die ideal für den täglichen Bedarf der Mitarbeitenden ausgestattet ist. Ob für kurze Pausen, die Zubereitung kleiner Speisen oder den Empfang von Gästen – sie bietet Komfort und Funktionalität auf kompaktem Raum.*

*Die technische Ausstattung umfasst unter anderem einen fest installierten Serverschrank, der ideale Voraussetzungen für die unternehmenseigene IT-Infrastruktur schafft. So ist ein reibungsloser Betrieb von Netzwerken, Telefonanlagen oder weiteren Systemkomponenten gewährleistet.*

*Zur weiteren Ausstattung gehören drei moderne Badezimmer, die sich auf die Bürofläche verteilen und sowohl hygienisch als auch organisatorisch ein hohes Maß an Komfort bieten – insbesondere bei Nutzung durch mehrere Mitarbeitende oder Teams.*

*Nicht zuletzt bietet das Objekt 15 großzügige PKW-Stellplätze, die direkt vor dem Gebäude angeordnet sind. Diese Parkmöglichkeiten sorgen für eine stressfreie Anfahrt sowohl für Beschäftigte als auch für Kunden, Geschäftspartner oder Lieferanten und werten die Immobilie zusätzlich auf.*

*Insgesamt bietet diese Bürofläche eine Ausstattung, die sowohl in praktischer als auch in*

**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*

*ästhetischer Hinsicht überzeugt – ein idealer Standort für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Funktionalität und ein repräsentatives Arbeitsumfeld 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



**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)

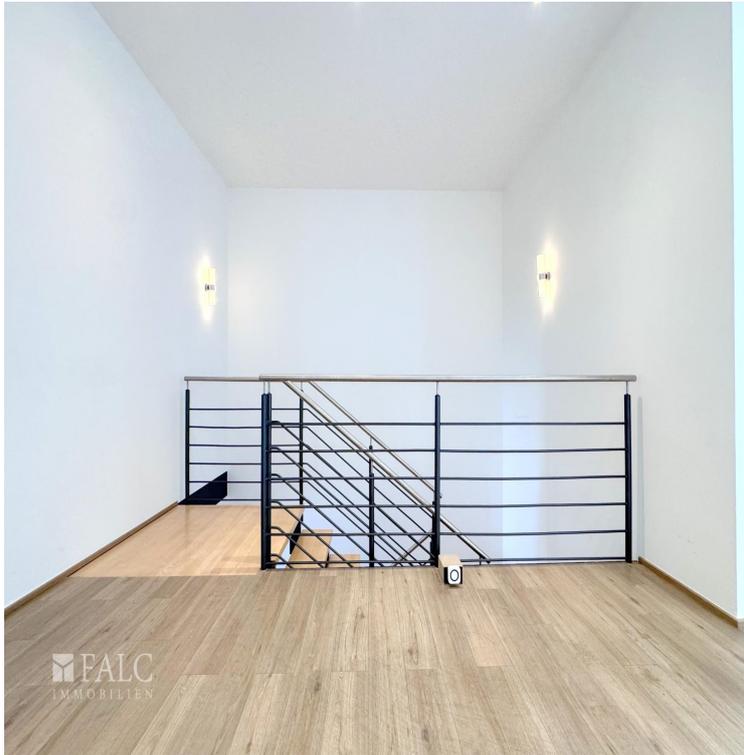
[Online ansehen](#)



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)

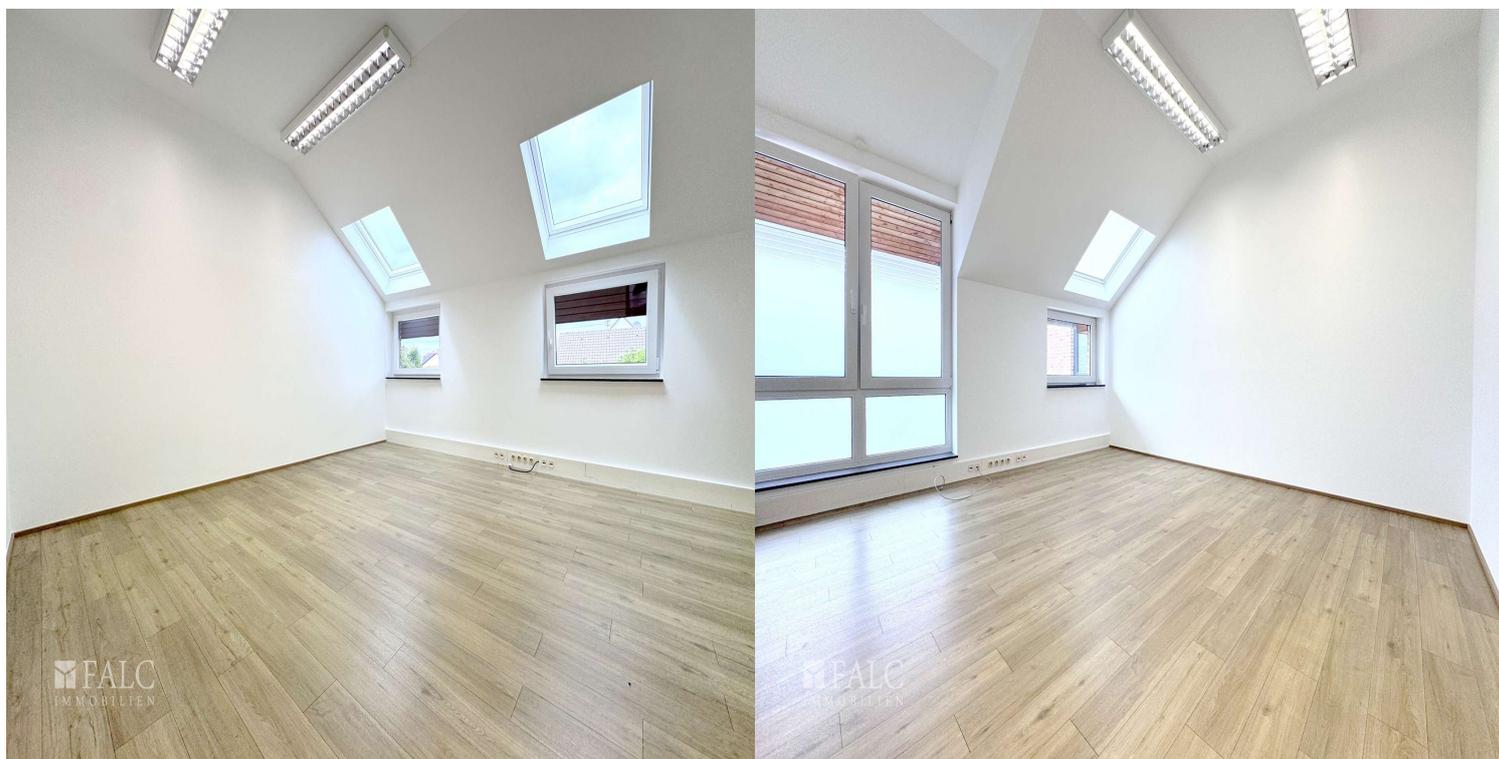
[Online ansehen](#)



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)

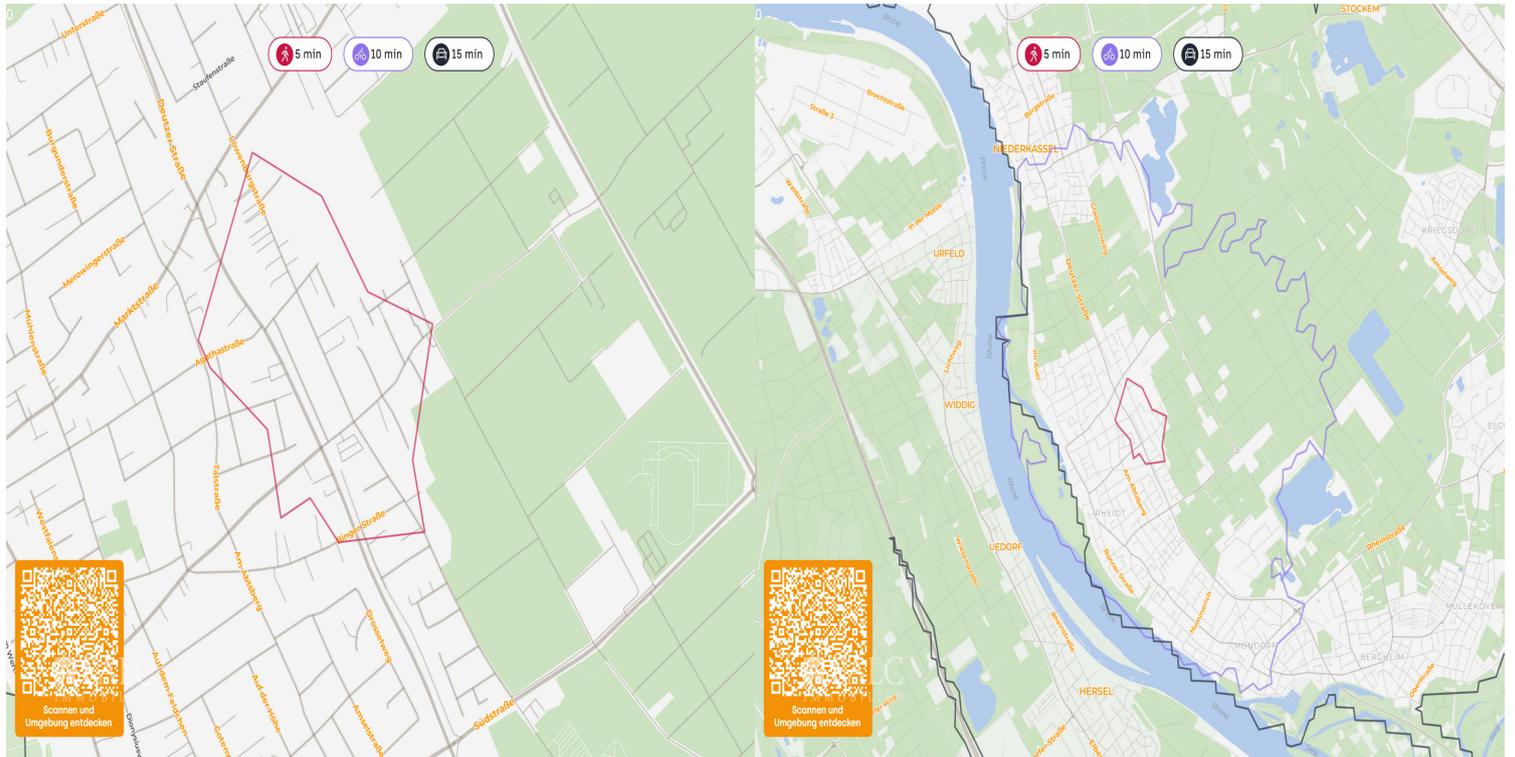
[Online ansehen](#)



# 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](#)



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](#)