



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeAl-73072

**Repräsentative Ladenfläche mit optimaler Raumaufteilung über 2 Etagen!**

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>19.193,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>23.000,00 €</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>2.259,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkaufsfläche</b>	<b>2.259,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen, Lasten</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Parkhaus</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</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 bietet eine hervorragende Lage für geschäftliche Aktivitäten und ist ideal für Unternehmen, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und eine inspirierende Umgebung legen.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Dies ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden. Die nächste Bahnstation ist ebenfalls in einer kurzen Fahrzeit erreichbar, was zusätzliche Flexibilität bietet.***

***Für den individuellen Verkehr ist die Nähe zur Autobahn ein entscheidender Vorteil, der schnelle Verbindungen zu umliegenden Städten und Regionen ermöglicht. Der nächstgelegene Flughafen ist in einer überschaubaren Entfernung, was für Geschäftsreisen von Vorteil ist.***

***In der Umgebung finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Arbeitsalltag erleichtern. Ein Supermarkt ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern sicherstellt. Für geschäftliche Meetings oder entspannte Mittagspausen bieten sich mehrere Restaurants in der Nähe an, die eine vielfältige Auswahl an kulinarischen Optionen bieten.***

***Zusätzlich gibt es in der Umgebung mehrere Parkmöglichkeiten, die den Komfort für Kunden und Mitarbeiter erhöhen. Auch eine E-Ladestation ist in der Nähe vorhanden, was die Nutzung von Elektrofahrzeugen unterstützt.***

***Diese Lage vereint die Vorteile einer guten Infrastruktur mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.***

**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 zentraler Lage von Bad Marienberg im Westerwald bietet diese großzügige Gewerbeinheit hervorragende Voraussetzungen für Einzelhandel, Ausstellungsflächen oder dienstleistungsorientierte Nutzungskonzepte. Die Immobilie erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss eines modernen Geschäftshauses und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.258,96 m<sup>2</sup>. Durch die Kombination beider Ebenen entsteht eine beeindruckende, zusammenhängende Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.*

*Das Herzstück der Immobilie bilden die weitläufigen Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich durch ihre offene Gestaltung, großzügige Raumstruktur und eine angenehme Belichtung auszeichnen. Die Architektur ermöglicht eine flexible Aufteilung der Flächen und bietet somit ideale Voraussetzungen für individuelle Shop-Konzepte, großflächige Präsentationsbereiche oder strukturierte Verkaufszonen.*

*Die beiden Ebenen sind komfortabel über eine Rolltreppe miteinander verbunden, wodurch ein fließender Kundenverkehr zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss gewährleistet wird. Diese interne Verbindung schafft ein durchdachtes Nutzungskonzept und ermöglicht eine attraktive Warenpräsentation über mehrere Ebenen hinweg.*

*Neben den großzügigen Verkaufsflächen stehen funktionale Nebenräume zur Verfügung, die den betrieblichen Alltag optimal unterstützen. Dazu zählen unter anderem Sozialflächen für Mitarbeitende, sanitäre Einrichtungen sowie technische Nebenräume.*

*Die gesamte Gewerbefläche überzeugt durch ihre moderne und gepflegte Ausstattung. Ein besonderer Vorteil ist das angeschlossene Parkhaus mit 52 Stellplätzen, das sowohl Kunden als auch Mitarbeitenden komfortable Parkmöglichkeiten bietet. Für eine effiziente Logistik sorgen zudem eine ebenerdige Anlieferungsmöglichkeit sowie entsprechende interne Erschließungswege, die einen reibungslosen Warenfluss ermöglichen.*

*Mit ihrer großzügigen Gesamtfläche, der durchdachten Raumstruktur und der zentralen Lage in Bad Marienberg bietet diese Gewerbeinheit eine äußerst attraktive Gelegenheit für Unternehmen, die einen repräsentativen und gut erreichbaren Standort mit hoher Sichtbarkeit und vielseitigem Nutzungspotenzial suchen.*

## **Ausstattung**

*Die hier angebotene Gewerbeinheit überzeugt durch eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung, die optimal auf die Anforderungen moderner Handels- und Dienstleistungsunternehmen abgestimmt ist. Die Kombination aus funktionaler Infrastruktur,*

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

**durchdachter Erschließung und komfortabler Kundenzugänglichkeit macht diese Fläche zu einem attraktiven Standort für verschiedenste gewerbliche Nutzungen – insbesondere für Einzelhandelskonzepte mit Publikumsverkehr.**

**Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die vollständige Klimatisierung der gesamten Fläche. Diese sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima und stellt einen wichtigen Komfortfaktor sowohl für Mitarbeitende als auch für Kundinnen und Kunden dar. Die gleichmäßige Temperierung der Verkaufs- und Aufenthaltsbereiche schafft ein angenehmes Einkaufs- und Arbeitsumfeld und unterstützt eine hochwertige Präsentation von Waren und Dienstleistungen.**

**Die Gewerbeeinheit erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss des Gebäudes und ist intern über eine großzügige Rolltreppe miteinander verbunden. Dadurch entsteht ein harmonisches Flächenkonzept über zwei Ebenen hinweg, das eine attraktive Kundenführung ermöglicht und vielseitige Möglichkeiten zur Warenpräsentation bietet. Die offene Struktur erlaubt dabei eine flexible Gestaltung der Verkaufs- und Ausstellungsbereiche.**

**Für den internen Betriebsablauf stehen zusätzlich funktionale Erschließungswege zur Verfügung. Ein separater Personenaufzug verbindet die einzelnen Ebenen des Gebäudes mit der Warenannahme im Untergeschoss und ermöglicht damit eine klare Trennung zwischen Kundenverkehr und interner Logistik. Ergänzend dazu ist ein großzügiger Lastenaufzug vorhanden, der die Anlieferung und den Transport größerer Warenmengen deutlich erleichtert. Die ebenerdige Anlieferungsmöglichkeit gewährleistet dabei eine komfortable und effiziente Warenlogistik – ein wesentlicher Vorteil insbesondere für Unternehmen mit regelmäßigem Warenumschlag.**

**Ein weiterer Pluspunkt ist das zum Objekt gehörende Parkhaus mit insgesamt 52 Stellplätzen, das von Mietern sowie deren Kunden genutzt werden kann. Die großzügige Anzahl an Stellplätzen direkt am Gebäude stellt in zentraler Lage einen erheblichen Standortvorteil dar und trägt maßgeblich zur Attraktivität der Gewerbefläche bei.**

**Auch die Bedürfnisse der Mitarbeitenden wurden bei der Planung der Fläche berücksichtigt. Es stehen funktionale Sozialräume zur Verfügung, die sich ideal als Aufenthaltsbereiche oder Pausenräume nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch gepflegte sanitäre Einrichtungen sowie zusätzliche Nebenflächen für Lager- oder Technikzwecke.**

**Darüber hinaus bietet die Gewerbeeinheit zusätzliche Lagermöglichkeiten, die eine strukturierte Organisation von Waren und Betriebsmaterialien ermöglichen. Ob als Zwischenlager für Verkaufsflächen oder für längerfristige Lagerzwecke – die vorhandenen Räumlichkeiten schaffen die nötige Flexibilität für ein effizientes Flächenmanagement.**

**Insgesamt bietet diese Gewerbefläche ein überzeugendes Gesamtpaket aus moderner**

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, effizienter Erschließung, kundenfreundlicher Zugänglichkeit und optimaler Funktionalität – ideal für Unternehmen, die einen repräsentativen und gut erreichbaren Standort mit großzügigen, flexibel nutzbaren Flächen suchen.***

**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](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)

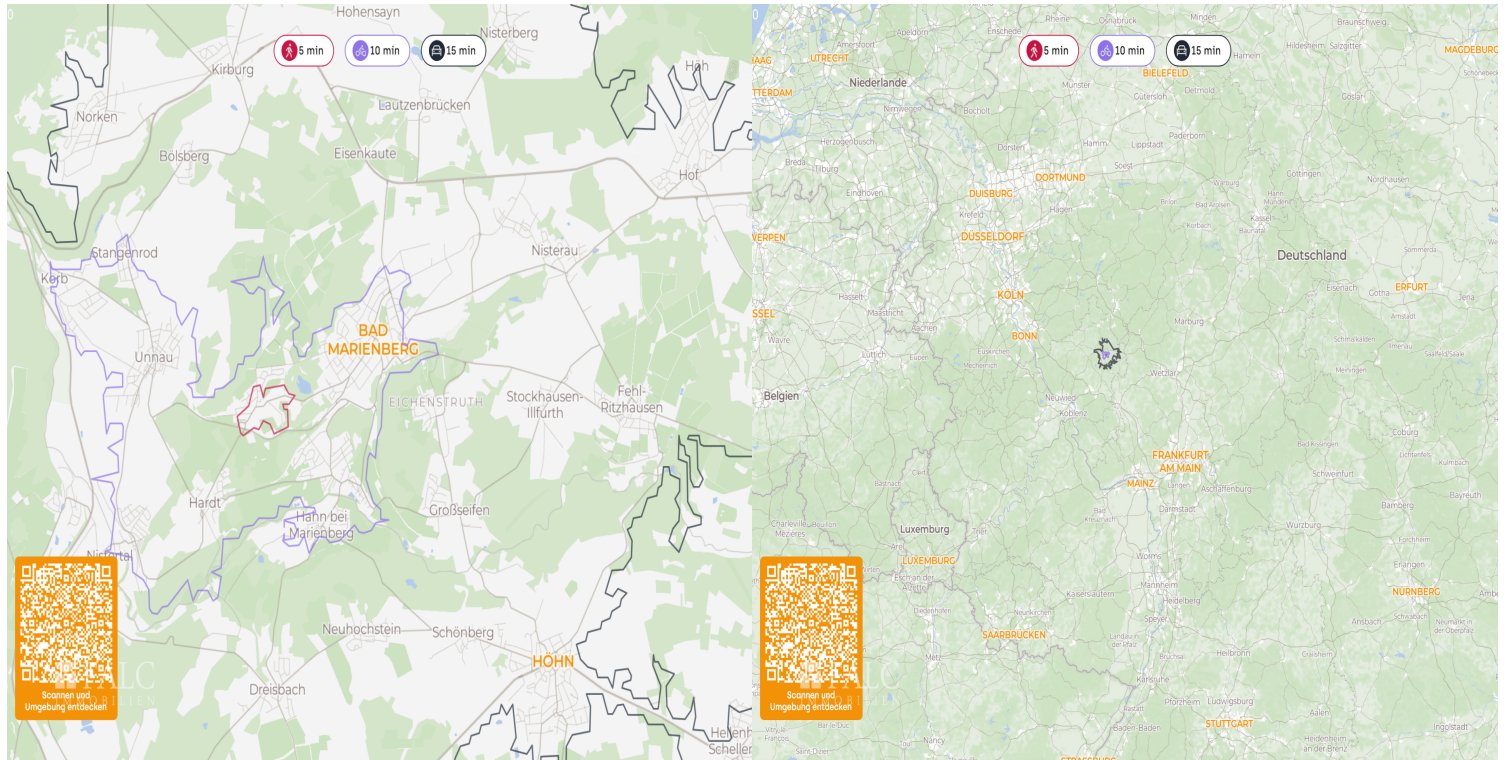
[Online ansehen](#)



# 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](#)