



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-KeAl-73243

Raum für Erfolg – Ihre Praxis oder Ihr Büro in Toplage

Eckdaten

Kaltmiete	900,00 €
Nebenkosten	205,00 €
Warmmiete	1.105,00 €
Mietpreis pro m²	12,00 €
Provision	2,38 Nettokaltmieten inklusive Mehrwertsteuer inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Bürofläche	75,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Zustand	Gepflegt
Küche	Einbauküche
Befeuerng	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.09.2034
Energiebedarf	90,8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	01.10.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Die nächste Bushaltestelle ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den täglichen Arbeitsweg erheblich erleichtert. Zudem ist die Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht.

Für Geschäftsreisende ist der Flugplatz Bonn-Handorf in ca. 15 Autominuten erreichbar, was die Anbindung an nationale und internationale Ziele vereinfacht. Dies ist besonders vorteilhaft für Unternehmen, die häufige Geschäftsreisen unternehmen.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Arbeitsalltag bereichern. Der nahegelegene Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine bequeme Möglichkeit, Besorgungen schnell zu erledigen. Für die Mittagspause oder Geschäftsessen stehen verschiedene Restaurants zur Auswahl, darunter ein beliebtes indisches Restaurant, das nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist.

Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zu einem Squash- und Tenniszentrum, das sich in unmittelbarer Nähe befindet. Dies bietet eine ideale Gelegenheit, um nach einem langen Arbeitstag aktiv zu werden und den Kopf frei zu bekommen. Auch ein Fitnessstudio ist in der Nähe, das eine Vielzahl von Trainingsmöglichkeiten bietet.

Zusammenfassend bietet die Lage der Immobilie eine hervorragende Infrastruktur mit schnellen Verbindungen, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, die den Arbeitsalltag bereichern und erleichtern.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Bonn-Beuel präsentiert sich diese helle und gepflegte Büro-/Praxiseinheit als ideale Lösung für Unternehmer, Freiberufler oder Dienstleister, die auf der Suche nach einem repräsentativen Arbeitsumfeld mit Wohlfühlcharakter sind. Die Einheit befindet sich im Obergeschoss eines ansprechenden Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1991 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine zeitgemäße Ausstattung sowie einen außergewöhnlich großzügigen Balkon, der die Immobilie besonders macht.

Bereits beim Betreten der Räumlichkeiten fällt die angenehme Helligkeit auf, die durch zahlreiche Fensterflächen und den offenen Grundriss entsteht. Die Böden sind mit modernem, pflegeleichtem Laminat in Holzoptik versehen, das den Räumen eine warme und gleichzeitig professionelle Atmosphäre verleiht. Die Wände sind in dezenten Farbtönen gehalten und bieten eine neutrale Grundlage für individuelle Gestaltungswünsche – sei es im Praxis-, Beratungs- oder Büroumfeld.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der sich über die gesamte Längsseite der Einheit erstreckt. Dieser Außenbereich eignet sich hervorragend für Pausen an der frischen Luft, Kundengespräche im Freien oder einfach als Rückzugsort im Arbeitsalltag – ein echtes Plus an Lebens- und Arbeitsqualität.

Die Einheit verfügt über mehrere großzügige Räume, die flexibel als Arbeits-, Behandlungs- oder Besprechungszimmer genutzt werden können. Die offene Durchgangsgestaltung schafft fließende Übergänge zwischen den Bereichen und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Zudem ist eine kleine, funktionale Pantryküche vorhanden – perfekt für die kurze Kaffeepause oder einen schnellen Snack zwischendurch.

Das WC ist in neutralem Weiß gefliest, funktional ausgestattet und ebenfalls sehr gepflegt. Es rundet das Gesamtbild einer sofort nutzbaren Immobilie ab, die keine großen Investitionen erfordert.

Die Lage in Bonn-Beuel bietet nicht nur eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Höhe der Nebenkosten kann je nach Art und Umfang des Gewerbes variieren.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Diese attraktive Büro- oder Praxiseinheit überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung und die helle Atmosphäre, sondern auch durch eine Ausstattung, die auf die Bedürfnisse eines modernen Arbeitsalltags zugeschnitten ist.

Der hochwertige Laminatboden in zeitloser Holzoptik zieht sich durch alle Räume und schafft ein einheitliches, freundliches Gesamtbild. Er verbindet die Vorzüge von Ästhetik und Funktionalität: pflegeleicht, robust und angenehm im täglichen Gebrauch – ideal für Arbeitsbereiche mit Kundenkontakt oder häufigem Publikumsverkehr.

Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Gas-Zentralheizung, die in allen Räumen für gleichmäßige Wärme sorgt. Gerade in der kühleren Jahreszeit ist so ein behagliches Raumklima garantiert – ein nicht zu unterschätzender Faktor für das Wohlbefinden von Mitarbeitenden, Patientinnen oder Kundinnen.

Ein echtes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige Balkon, der direkt von der Einheit aus zugänglich ist. Er bietet eine seltene Gelegenheit, frische Luft zu genießen, kurze Erholungspausen einzulegen oder – je nach Tätigkeit – kreative Besprechungen in entspannter Atmosphäre unter freiem Himmel abzuhalten. In dieser Form ist das ein echter Mehrwert, der sich positiv auf das Arbeitsklima auswirkt.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt. So ist die Anreise mit Bus oder Bahn denkbar einfach und macht die Immobilie auch für Kundinnen und Besucherinnen ohne PKW hervorragend erreichbar.

Für alle, die auf das Auto angewiesen sind, stehen Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz im Gebäude optional anzumieten. Damit wird sichergestellt, dass sowohl Mitarbeitende als auch Kundschaft komfortabel und wettergeschützt parken können – ein Pluspunkt, der in urbanen Lagen nicht selbstverständlich ist.

Diese durchdachte Kombination aus funktionaler Ausstattung, modernem Komfort und hervorragender Erreichbarkeit macht die Einheit zu einer rundum attraktiven Lösung für verschiedenste berufliche Nutzungskonzepte – ob Praxis, Büro oder Agentur.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

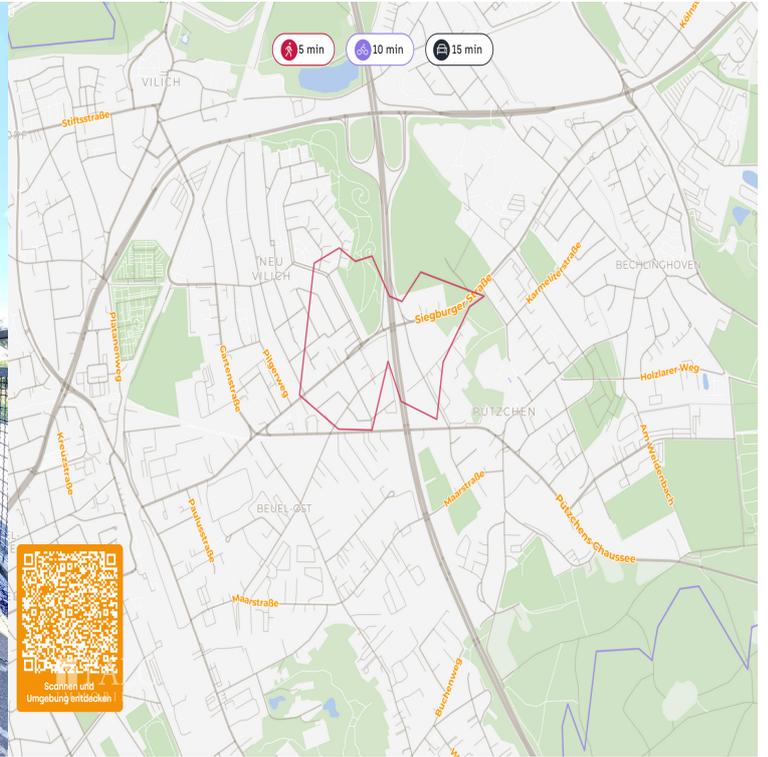
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

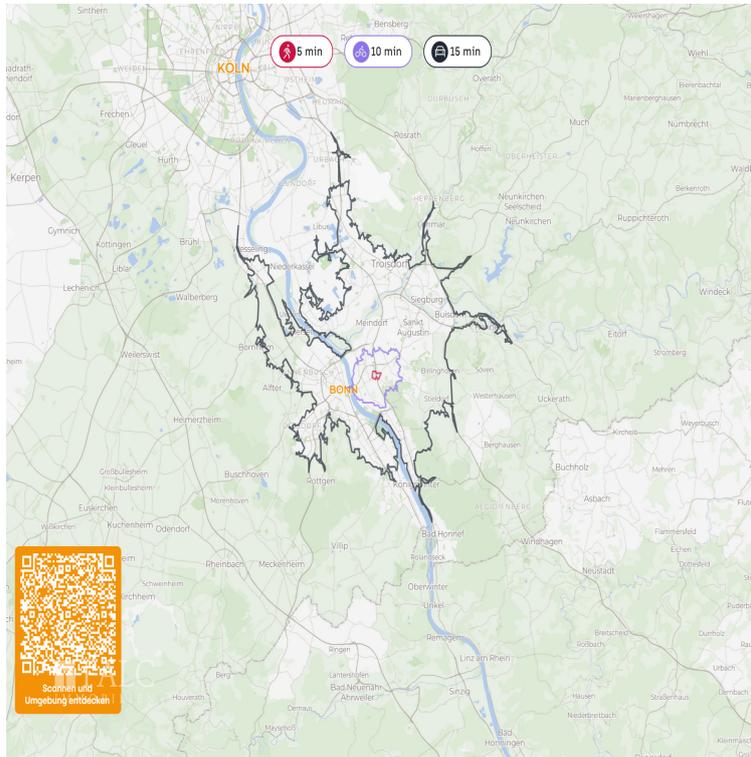
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)