



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-LyNe-55364

**Exklusives Gewerbeobjekt in Bad Münstereifel: Top-Ausstattung und Flexibilität für Ihr Unternehmen**

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>3.500,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>500,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>8.330,00 €</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>Verkaufsfläche</b>	<b>624,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>12,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.08.2034</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stromwert</b>	<b>20</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>76</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>22.08.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

### Lagebeschreibung

*Die Gewerbeimmobilie in der Kölner Straße 60-65 in Bad Münstereifel überzeugt durch eine herausragende Lage in einer der am stärksten frequentierten Straßen der Stadt. Diese zentrale Position bietet Ihrem Unternehmen eine hohe Sichtbarkeit und unmittelbare Nähe zu wichtigen städtischen Knotenpunkten.*

### Verkehrsanbindung

*Die Kölner Straße ist eine der Hauptverkehrsadern von Bad Münstereifel und gewährleistet eine exzellente Anbindung an das regionale Straßennetz. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie verläuft die Bundesstraße B51, die eine direkte Verbindung zu den Metropolregionen Köln und Bonn bietet – beide Städte sind in weniger als einer Stunde erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgestattet, mit mehreren Bushaltstellen in der Umgebung, die regelmäßige Verbindungen in die Nachbarorte und das Umland gewährleisten.*

### Infrastruktur und Umfeld

*Das Umfeld der Immobilie ist vielfältig und bietet eine Kombination aus Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und Wohngebieten. Die Nähe zum historischen Stadtkern, der durch die charmante Fußgängerzone und das bekannte City Outlet zahlreiche Besucher anzieht, macht diesen Standort besonders attraktiv. Dadurch ergibt sich eine hohe Passantenfrequenz, von der auch Ihr Unternehmen profitieren wird.*

*Die Immobilie verfügt über 12 eigene Parkplätze.*

### Attraktive Lage in einer Wachstumsregion

*Bad Münstereifel verzeichnete eine positive wirtschaftliche Entwicklung und zog sowohl neue Einwohner als auch Unternehmen an. Die hohe Lebensqualität und das attraktive Umfeld machen die Stadt zu einem begehrten Standort für Geschäftstreibende.*

*Die Gewerbeimmobilie in der Kölner Straße 60-65 bietet somit nicht nur eine erstklassige Erreichbarkeit und hohe Sichtbarkeit, sondern auch ausreichende Parkmöglichkeiten für Kunden und Mitarbeiter. Dieser Standort stellt eine optimale Wahl für Unternehmen dar, die eine Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und komfortablen Parkmöglichkeiten suchen.*

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrer neuen Gewerbeimmobilie im malerischen Bad Münstereifel! Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine herausragende Lage, sondern auch modernste Ausstattung und*

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*

***Sicherheit, die für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb unerlässlich sind.***

***Das Objekt wurde im Jahr 2023 und 2024 vollständig saniert und bietet nun eine Gesamtnutzfläche von ca. 607 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen.***

***Aufteilung der Flächen:***

***Erdgeschoss (ca. 448 m<sup>2</sup>):***

- Verkaufsraum***
- Büro***
- Verkehrsflächen***
- Abstellraum***

***Obergeschoss (ca. 159 m<sup>2</sup>):***

- Verkehrsflächen***
- Personalraum***
- WC-Räume***
- Haustechnik***
- Lager***

***Die Immobilie verfügt über 12 eigene Parkplätze. Weitere Parkplätze sind im öffentlichen Umfeld in unmittelbarer Nähe des Objektes verfügbar, sowie ein Park & Ride Parkplatz/Haltestelle direkt gegenüber.***

***Diese flexible Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung und bietet Raum für unterschiedliche Geschäftskonzepte.***

***Moderne Ausstattung***

***Die Wärmeversorgung des Gebäudes wurde durch den Einsatz von zwei modernen Luft-Wasser-Wärmepumpen optimiert. Eine der Pumpen steht als Reserve bereit, sodass stets eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet ist. Die Deckenheizung sorgt zusätzlich für eine gleichmäßige und angenehme Raumtemperatur.***

***Sicherheitsmerkmale***

***Die Immobilie ist hervorragend gegen Hochwasser geschützt. Ein neu installierter mechanischer Hochwasserschutz sichert das Gebäude bis zu einer Höhe von 1,5 Metern. Zudem wurde das Fundament durch eine Betonwanne auf 100 Betonpfählen verstärkt, was zusätzliche Stabilität und Sicherheit gewährleistet.***

***Merkmale***

***Der Lastenfahrstuhl, der das Erdgeschoss mit dem ersten Obergeschoss verbindet, hat eine***

**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

***Tragfähigkeit von bis zu 1,5 Tonnen und erleichtert den Transport von Waren und Materialien innerhalb des Gebäudes erheblich.***

***Die extra hochgesetzten Fenster wurden ebenfalls erneuert und bieten nicht nur viel Tageslicht, sondern auch ein angenehmes Raumklima und ein modernes Erscheinungsbild.***

### **Zusammenfassung**

***Diese Gewerbeimmobilie vereint moderne Technik mit höchster Sicherheit und Flexibilität. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen und die durchdachte Raumaufteilung machen sie zu einem attraktiven Standort für Ihr Unternehmen. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese Immobilie in einer der schönsten Lagen von Bad Münstereifel.***

***Die Bilder bestehen teilweise aus visuell dargestellte Versionen und Bildern in der Zeit der Umbaumaßnahmen. Weitere Details und Unterlagen erhalten Sie, wenn Sie sich bei uns registriert haben.***

***Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.***

**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

### **Ausstattung**

*Diese hochwertige Gewerbeimmobilie zeichnet sich durch eine erstklassige Ausstattung aus, die sowohl modernste Technologien als auch zuverlässige Sicherheitseinrichtungen umfasst. Das Objekt bietet optimale Bedingungen für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen und verbindet Energieeffizienz mit funktionaler Ausstattung.*

#### **Ausstattungsmerkmale im Detail:**

##### **Heizung und Warmwasser:**

- 2 Luft-Wasser-Wärmepumpen + 1 Wärmepumpe in Reserve für Spitzenleistungen
- Warmwassererwärmung durch Durchlauferhitzer (15 kW)
- Pufferspeicher (540,5 Liter)

- Mechanischer Hochwasserschutz bis 1,5 m

- Bodenbelag: Fliesen

- Lastenfahrstuhl (1,5 Tonnen)

- Fenster: Neue Fenster mit 1,0 U-Wert

- Kälteerzeuger (Kompressionskältemaschine, wassergekühlt)

#### **Fazit:**

*Diese Gewerbeimmobilie besticht durch eine durchdachte Ausstattung, die auf höchste Effizienz, Sicherheit und Komfort ausgelegt ist. Dank der modernen Wärmepumpen, der leistungsstarken Klimatisierung und der umfassenden Sicherheitsvorkehrungen eignet sich das Objekt ideal für Unternehmen, die Wert auf eine nachhaltige und betriebssichere Immobilie 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

### **Zusammenfassung der Kosten:**

**Monatliche Kaltmiete: 3.500,00 €**

**Nebenkosten (Vorauszahlung): ca. 500,00 €**

**Kaution: 10.500,00 € auf Basis einer Mietausfallversicherung**

**Maklercourtage für den Mieter: 2 Netto Kaltmieten zzgl. gesetzl. MwSt.**

***Diese klaren und übersichtlichen Konditionen ermöglichen eine einfache und transparente Anmietung der hochwertig ausgestatteten Gewerbeimmobilie.***

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz §§ 79 ff. vom 20.07.2022**

**Energieausweistyp: Bedarfsausweis**

**Erstellungsdatum: 22.08.2024**

**gültig bis: 22.08.2034**

**Baujahr des Gebäudes: 1982**

**Baujahr der Heizung: 2024**

**Hauptenergieträger: Strom**

**Endenergiebedarf Wärme (heizwertbezogen): 76 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Endenergiebedarf Strom: 20 kWh/m<sup>2</sup>/a**

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

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.***

***Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.***

***Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!***

**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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC

**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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

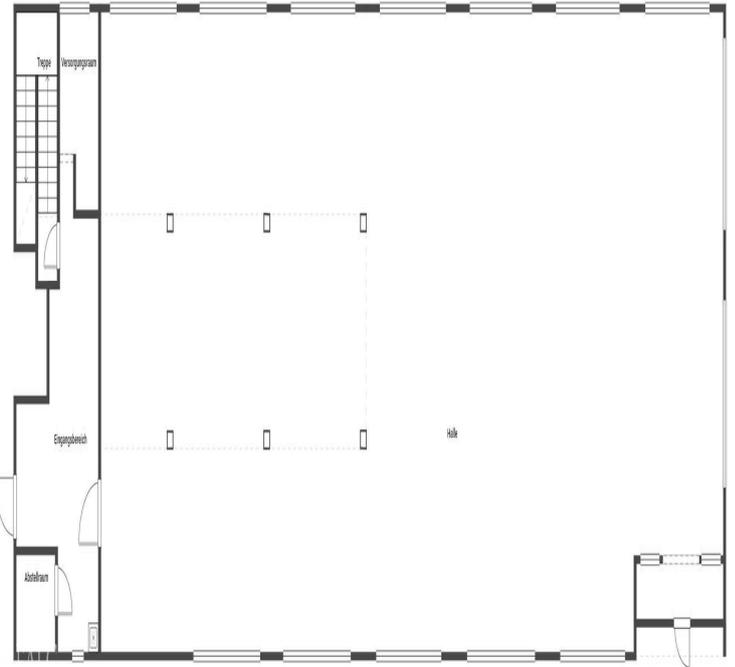
[Online ansehen](#)



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](#)