



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-73320

Solides Gewerbeinvestment – Zentrale Lage, starke Mieter, sichere Perspektive

Eckdaten

Kaufpreis	2.399.000,00 €
Kaufpreis pro m²	533,94 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

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

Grundstücksfläche	1.670,0 m²
Gesamtfläche	4.493,0 m²
Anzahl Stellplätze	52,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	5,0
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2025
Klimatisiert	
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Parkhaus
Barrierefrei	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Bad Marienberg, einem gepflegten Heilklimatischen Kurort im Herzen des Westerwaldes. Die Stadt zeichnet sich durch ihre charmante Kombination aus historischer Bausubstanz, modernen Versorgungsangeboten und naturnahem Lebensgefühl aus. Dank ihrer guten Infrastruktur und des stetigen Besucheraufkommens genießt Bad Marienberg nicht nur bei Einwohnern, sondern auch bei Kurgästen, Touristen und Gewerbetreibenden einen hervorragenden Ruf.

Die Lage der Immobilie ist geprägt durch eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die direkte Nähe zur Fußgängerzone sowie zu öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Banken und medizinischen Versorgungszentren macht das Objekt sowohl für Mieter als auch für Gewerbekunden äußerst attraktiv.

Verkehrstechnisch ist Bad Marienberg sehr gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B255 und B414 sowie die Autobahn A3 (Köln–Frankfurt) ist eine schnelle Anbindung an die Oberzentren Montabaur, Koblenz und Siegen gewährleistet. Der ICE-Bahnhof in Montabaur ist in ca. 25 Minuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Frankfurt und Köln – ein echter Standortvorteil für Pendler und Berufstätige.

Auch der Freizeitwert der Region ist hoch: Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Westerwaldes mit ihren Wäldern, Wanderwegen, Radstrecken und Naherholungsgebieten zieht Naturfreunde und Aktivurlauber gleichermaßen an. Die beliebte Kur- und Parklandschaft in Bad Marienberg trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Kombination aus Urbanität, Zentralität und naturnahem Umfeld – beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität der Immobilie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Bad Marienberg (Rheinland-Pfalz) präsentiert sich dieses großzügige Gewerbeobjekt als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltiger Renditeperspektive. Das im Jahr 1986 errichtete Gebäude steht auf einem ca. 1.670 m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 4.493 m². Es handelt sich um ein solides, funktional konzipiertes Gewerbeensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, das sowohl für Bestandshalter als auch für Investoren mit Entwicklungssinn äußerst interessant ist.

Das Objekt ist in drei große Gewerbeeinheiten aufgeteilt, von denen derzeit zwei langfristig und zuverlässig an namhafte Unternehmen vermietet sind. Diese beiden Einheiten sichern dem Eigentümer bereits jetzt kontinuierliche Mieteinnahmen und eine stabile wirtschaftliche Basis. Die dritte Einheit mit einer Fläche von rund 1.066 m² steht aktuell leer – jedoch laufen bereits konkrete und fortgeschrittene Gespräche mit potenziellen neuen Mietern aus dem gewerblichen Bereich, die ebenfalls überregional bekannt sind. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in dieser Region ist konstant, was eine baldige Anschlussvermietung sehr wahrscheinlich macht und weiteres Potenzial für eine Steigerung der Erträge bietet.

Zusätzlich befinden sich im Objekt zwei separate, kleinere Einheiten, die ursprünglich als Büroflächen konzipiert wurden. Diese sind derzeit als Wohnraum vermietet, könnten jedoch mit geringem Aufwand wieder ihrer ursprünglichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auch hier ergibt sich für den zukünftigen Eigentümer ein flexibler Gestaltungsspielraum – sei es zur weiteren Diversifizierung der Mieterstruktur oder zur Anpassung an den lokalen Bedarf.

Die Bausubstanz des Gebäudes ist solide und gepflegt. Der Zuschnitt der Einheiten ermöglicht eine flexible Nutzung, sowohl für klassische Lager- und Produktionsflächen als auch für Büro- oder Dienstleistungsnutzung. Aufgrund der guten Lage innerhalb Bad Marienbergs, der vorhandenen Infrastruktur und der verkehrstechnisch günstigen Anbindung ist der Standort sowohl für regionale als auch überregionale Unternehmen attraktiv.

Das Objekt bietet somit eine hervorragende Kombination aus laufenden Erträgen, Planungssicherheit durch bonitätsstarke Bestandsmieter sowie zusätzlichem Entwicklungspotenzial durch Neuvermietung und Reaktivierung bestehender Flächen. Für Investoren, die eine renditestarke und zugleich zukunftsfähige Gewerbeimmobilie suchen, stellt dieses Objekt eine ausgezeichnete Gelegenheit dar.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Dieses Gewerbeobjekt überzeugt nicht nur durch seine zentrale Lage und großzügige Flächenstruktur, sondern auch durch eine Ausstattung, die auf moderne Nutzungsanforderungen optimal zugeschnitten ist. Funktionalität, Komfort und Effizienz stehen dabei ebenso im Fokus wie Flexibilität und repräsentative Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight stellt das integrierte Parkhaus mit insgesamt 52 Stellplätzen dar. Dieses bietet Mietern, Kunden und Mitarbeitern jederzeit komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Objekt – ein echter Standortvorteil in zentraler Lage. Ergänzt wird das Angebot durch weitere separate Außenstellplätze auf dem Grundstück, was die Parkraumsituation nochmals entspannt und zusätzliche Flexibilität für Besucher oder Mitarbeiter schafft.

Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss zeichnen sich durch eine exzellente Sichtbarkeit aus: Großzügige Schaufensterfronten mit einladender Glasarchitektur ermöglichen eine ideale Präsentation für Einzelhandel, Ausstellungsflächen oder kundennahe Dienstleister. Die großflächigen Fenster in allen Einheiten sorgen zudem für eine helle, angenehme Arbeitsatmosphäre und verleihen den Flächen einen offenen, modernen Charakter.

Für die interne Erschließung und den reibungslosen Zugang zu den unterschiedlichen Ebenen ist das Objekt mit einem Personenaufzug, einer komfortablen Rolltreppe sowie einem Lastenaufzug ausgestattet – letzterer ermöglicht die einfache, effiziente Belieferung oder den Transport von Waren, auch bei größeren Volumina. Eine ebenerdige Anlieferungszone erleichtert die logistischen Abläufe zusätzlich und ermöglicht unkomplizierte Be- und Entladung direkt an den Einheiten.

Für das Wohlbefinden der Mieter und deren Kunden wurde besonderer Wert auf das Raumklima gelegt: Moderne Klimaanlage sowie leistungsstarke Lüftungsanlagen sind in den Flächen integriert und bieten jederzeit eine angenehme Temperatur und Luftqualität – auch bei intensiver Nutzung oder in hochfrequentierten Bereichen.

Abgerundet wird das Ausstattungspaket durch die zentrale und äußerst gut erreichbare Lage in Bad Marienberg. Die direkte Anbindung an das städtische Verkehrsnetz, eine hohe Passantenfrequenz und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen machen das Objekt zu einem attraktiven Anlaufpunkt für unterschiedlichste Nutzungen.

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

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

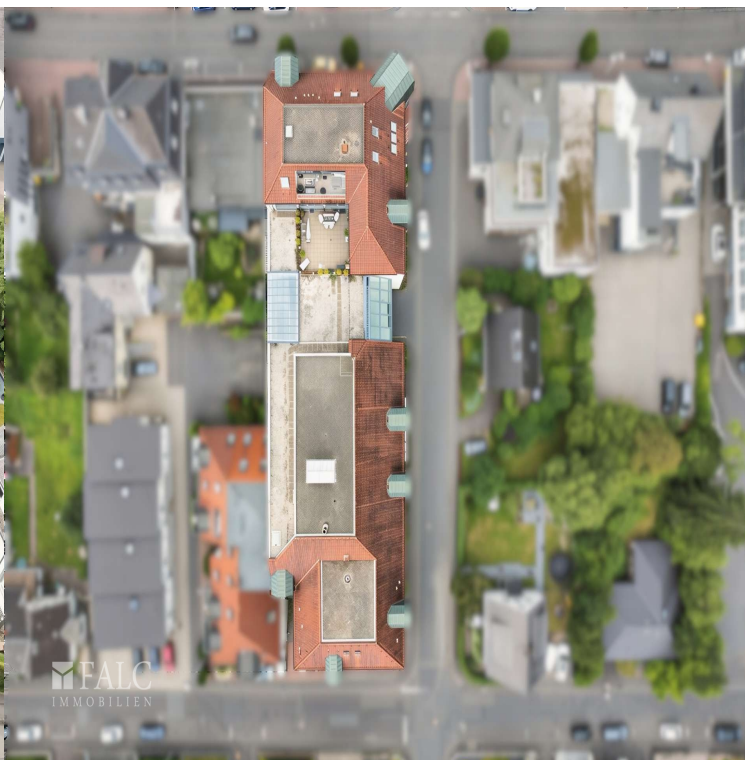
[Online ansehen](#)



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

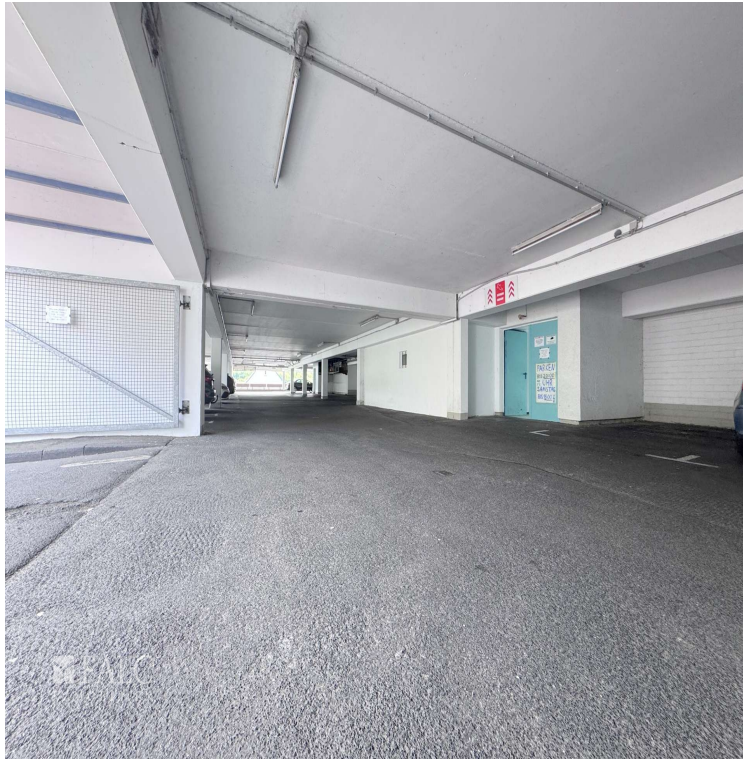
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



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](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

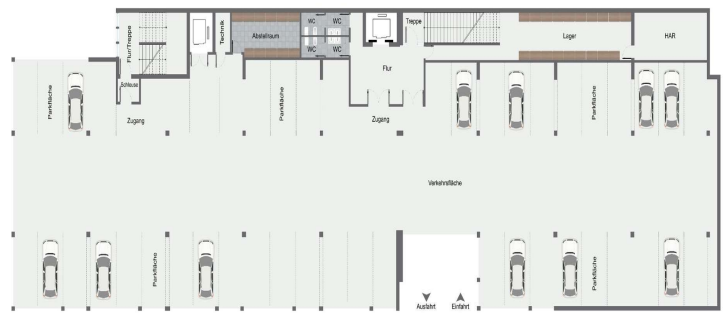
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Untergeschoss

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



2. Untergeschoss



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

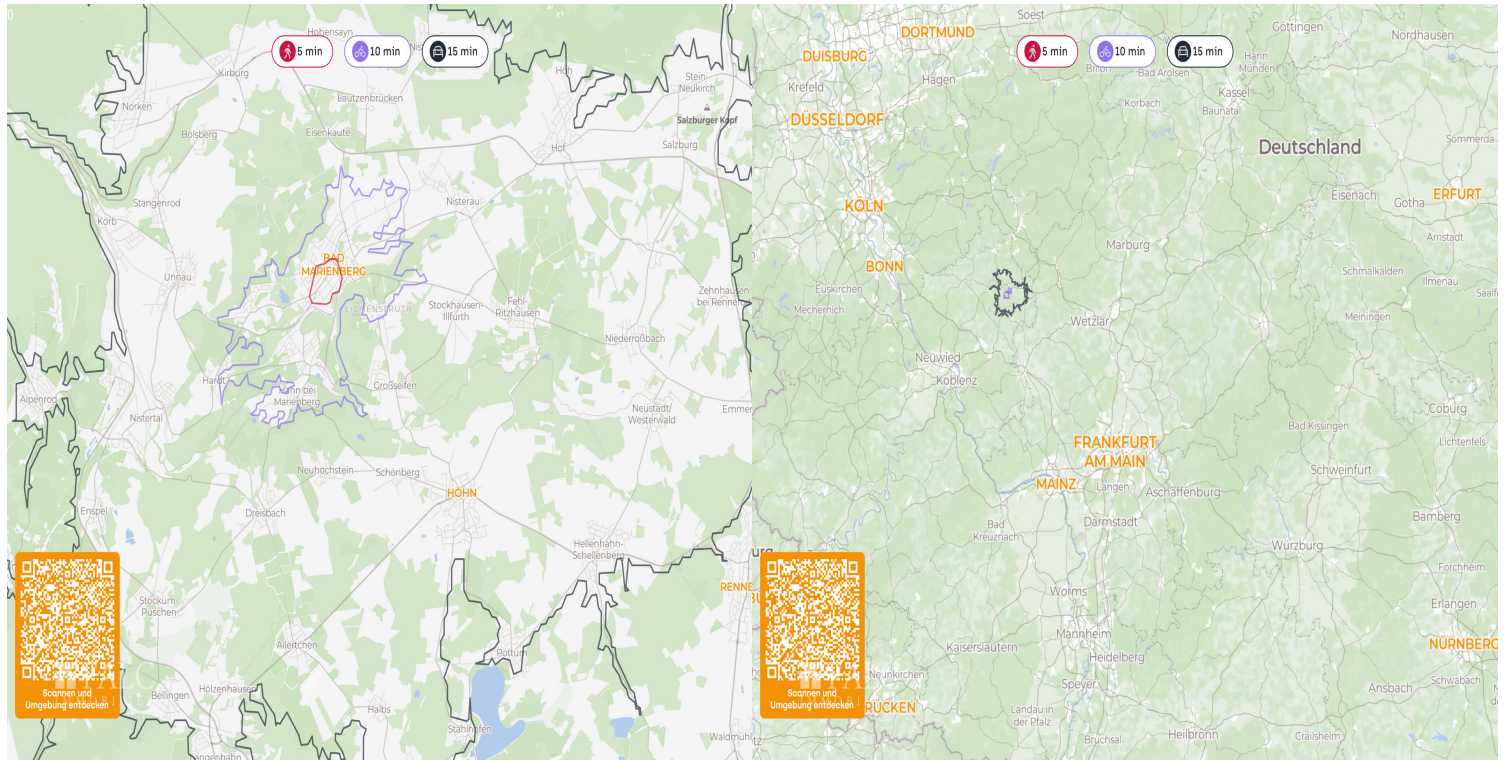
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)