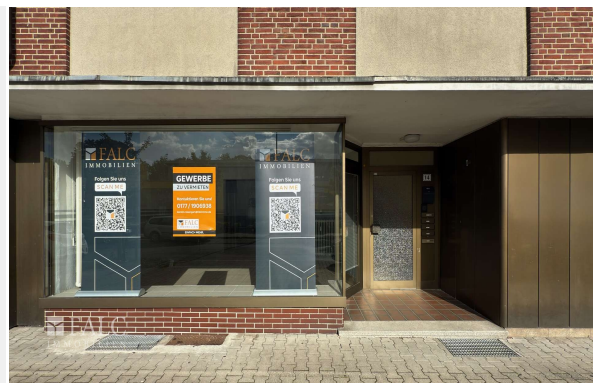




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-72502

Vielseitige Gewerbeeinheit mit Wohnmöglichkeit & zwei Garagenstellplätzen

Eckdaten

Kaltmiete	502,00 €
Nebenkosten	120,00 €
Warmmiete	672,00 €
Provision	1,19 KM inkl. 19 % MwSt 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	93,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Baujahr	1958
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Fliesen
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.05.2030
Energiebedarf	247,1
Energieträger	Öl
Stromwert	20
Wärmewert	208.1
Ausstelldatum	05.05.2020
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

Lage – mitten im Geschehen, perfekt erreichbar.

Die Immobilie an der Bußmannstraße 14 in Gelsenkirchen liegt in einem belebten und gut erreichbaren Stadtteil, der durch seine praktische Infrastruktur und kurze Wege überzeugt – ideal für alle, die im Alltag schnelle Verbindungen und eine funktionierende Umgebung schätzen.

Perfekte Anbindung – ob Bus, Auto oder Fernverkehr:

Die nächste Bushaltestelle („Lukaskirche“) ist nur wenige Schritte entfernt und bietet direkte Verbindungen in die umliegenden Stadtteile. Die Auffahrt zur Autobahn ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für eine zügige Anbindung ans regionale und überregionale Straßennetz. Auch der Flughafen Düsseldorf ist gut angebunden – ideal für geschäftliche Reisen.

Alles da, was man täglich braucht – direkt vor der Tür:

Direkt nebenan befindet sich eine Pizzeria, ideal für die Mittagspause oder einen kurzen Snack zwischendurch.

Ein Netto Marken-Discount liegt direkt gegenüber der Immobilie. Ein Kiosk und ein Friseursalon sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt – perfekt für spontane Besorgungen oder Laufkundschaft.

Sie verlassen die Einheit – und stehen mitten in einer gewachsenen Nahversorgung: optimal für Mitarbeitende, Kunden oder Besucher.

Pausen im Grünen inklusive:

Auch wer zwischendurch mal frische Luft oder eine kurze Auszeit sucht, ist hier gut aufgehoben: In der Nähe befinden sich mehrere kleine Grünflächen und Parks – ideal für einen kurzen Spaziergang oder eine entspannte Mittagspause.

Fazit:

Ein Standort mit echtem Nutzwert: kurze Wege, vielseitige Versorgung und optimale Erreichbarkeit – perfekt für ein Gewerbe, das im Alltag funktionieren muss.

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

Objektbeschreibung

Mehr als nur eine Gewerbefläche – hier steckt Potenzial für Ihre Zukunft!

48 m² Gewerbeeinheit – erweiterbar auf über 93 m², mit optionaler Wohnung und zwei Garagenstellplätzen.

Die 1958 erbaute Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die angebotene Gewerbeeinheit mit ca. 48 m² Fläche empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten, großzügigen Arbeits- oder Verkaufsbereich, ergänzt durch einen praktischen Abstellraum sowie einen offen gestalteten hinteren Bereich, der sich flexibel z. B. als Rückzugs- oder Besprechungszone abtrennen lässt.

Ein WC mit Fenster gehört ebenfalls zur Einheit und rundet die funktionale Ausstattung ab.

Und jetzt kommt der Clou:

Direkt angrenzend befindet sich eine weitere, derzeit leerstehende Gewerbeeinheit. Beide Einheiten können bei Bedarf miteinander verbunden werden – so entsteht eine zusammenhängende Fläche mit insgesamt ca. 93 m², die sich hervorragend an individuelle Anforderungen anpassen lässt: Kombinieren Sie Arbeitsplatz mit Ausstellungsfläche, schaffen Sie Raum für Teamarbeit oder nutzen Sie den erweiterten Bereich als Lager oder Empfang.

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach? Auch das ist hier möglich!

Im 2. Obergeschoss steht eine 59 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Verfügung – aktuell frisch renoviert und mit einem modernen, neuen Badezimmer ausgestattet. Ideal für alle, die kurze Wege zwischen Beruf und Alltag schätzen oder Wohnen und Arbeiten gern an einem Ort vereinen möchten.

Auch an Ihre Fahrzeuge ist gedacht:

Auf dem rückwärtigen Grundstück stehen zwei Garagenstellplätze zur Anmietung bereit – praktisch, sicher und direkt am Haus.

Die Lage – durchdacht und gut angebunden:

Die Immobilie befindet sich in einem gut erschlossenen Stadtteil mit kurzer Anbindung an die Autobahn und exzellenter Nahversorgung. Öffentliche Verkehrsmittel, Supermärkte, Cafés und Imbisse befinden sich in direkter Umgebung – perfekt für eine ausgeglichene Work-Life-Balance.

Ob einzelne Fläche oder Gesamtpaket – diese Immobilie wächst mit Ihren Ideen.

Ob zur alleinigen Nutzung oder im flexiblen Zusammenspiel mit weiteren Einheiten – hier entstehen Spielräume für kreative Konzepte, Arbeitsmodelle oder unternehmerische Ideen.

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

Die wichtigsten Daten zur Immobilie:

Aktuell leerstehend!

Auf einen Blick:

- **Baujahr: 1958**
- **Raumanzahl: 2**
- **Gewerbefläche: Ca. 48 m²**

Optional:

- **Option 1: Erweiterung der Gewerbefläche auf ca. 93 m² (Durchbruch möglich)**
- **Option 2: Privatwohnung im 2. OG mit 3 Zimmern und Balkon (59 m² Wohnfläche)**

*****Mietpreise der Optionen nach Vereinbarung*****

Besondere Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- **2 Garagenstellplätze (75 € pro Stellplatz)**
- **Ladenlokal mit Schaufensterfront**
- **WC mit Fenster**
- **Abstellraum**

Heizung & Warmwasser:

- **Öl-Zentralheizung**

Digitale Anbindung:

**An dieser Adresse ist Kabel-Internet mit Geschwindigkeiten von bis zu 1.000 Mbit/s verfügbar.
(Quelle: Verfügbarkeitsprüfung Vodafone, Stand September 2025)**

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.

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. 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.

Alle im Exposé genannten Flächen- und Maßangaben sind als Circa-Werte zu verstehen. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und können im Einzelfall geringfügig abweichen.

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.

FALC Immobilien Essen

Kerstin Rosengart

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 - 16:00 Uhr): 0177 1906938

Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646

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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



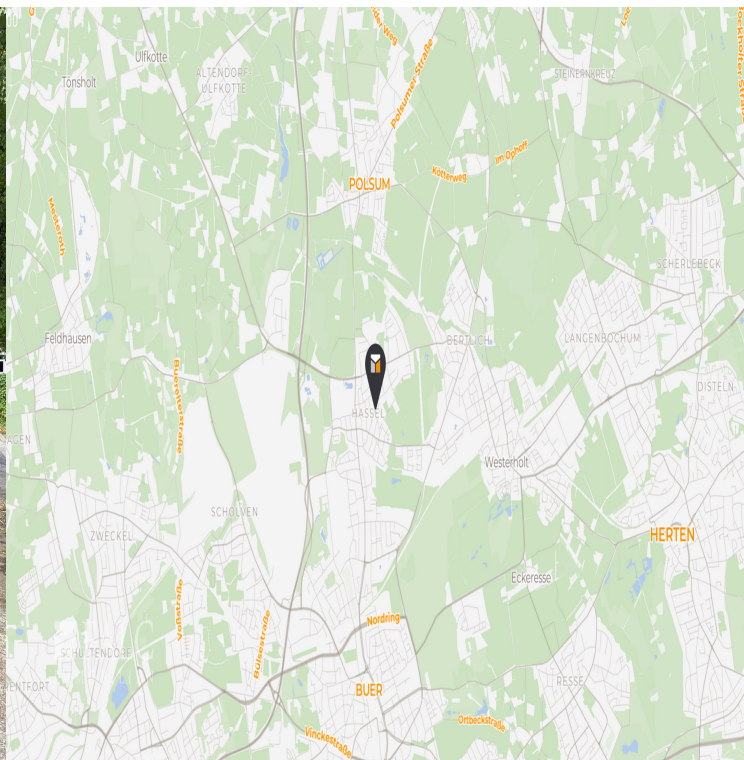
WP



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](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 9/11

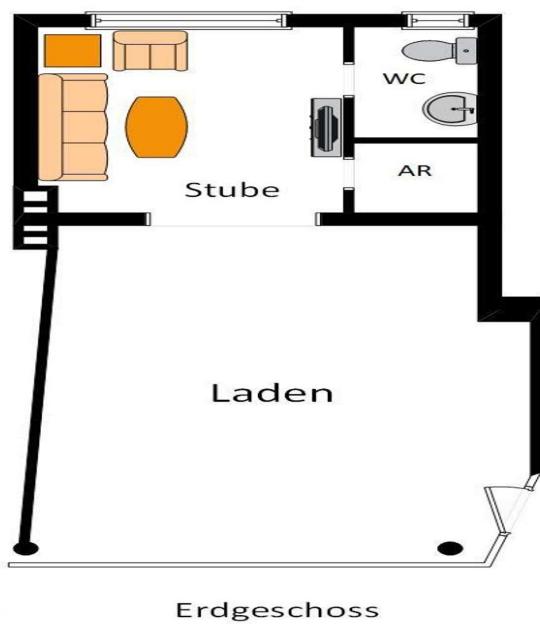


WP Immo Manager

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](#)