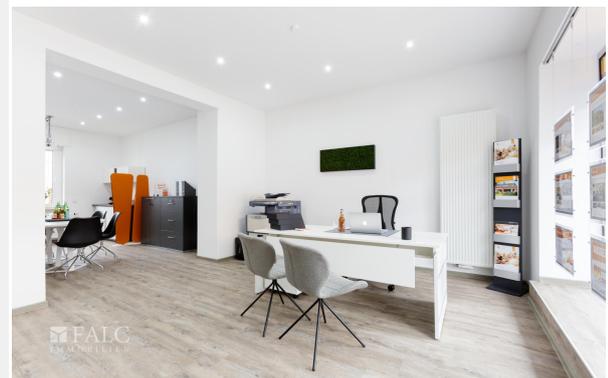




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MiRe-73557

Ihr neuer Standort im Herzen von Heiligenhaus – perfekt als Büro, Praxis oder für kreative Konzepte

Eckdaten

Kaltmiete	590,00 €
Nebenkosten	125,00 €
Warmmiete	790,00 €
Bürofläche	40,4 m²

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

Zustand
Stellplatzart
Unterkellert

Gepflegt
Außenstellplatz
Keller

Energieausweis

Geltende EnEV
Gebäudeart

Liegt bei Besichtigung vor
Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit profitiert von einer äußerst zentralen Lage im Herzen von Heiligenhaus. Direkt an der Hauptstraße gelegen, ist sie sowohl für Laufkundschaft als auch für Bestandskunden hervorragend erreichbar. Die zentrale Innenstadtlage sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und ermöglicht gleichzeitig kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In direkter Umgebung befinden sich diverse Supermärkte, Bäcker, Cafés und Restaurants – ideal für eine schnelle Mittagspause oder den kurzen Einkauf zwischendurch. Die gewachsene Infrastruktur der Innenstadt schafft ein angenehmes und belebtes Umfeld, das insbesondere für Dienstleister und kundenorientierte Branchen attraktiv ist.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Die nächste Autobahnauffahrt zur A44 erreichen Sie in wenigen Minuten, wodurch eine schnelle Verbindung zu den Städten der Umgebung – etwa Düsseldorf, Essen oder Wuppertal – gewährleistet ist. Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig gut erreichbar und bietet eine zuverlässige Anbindung in alle Richtungen.

Diese Adresse vereint urbanen Zugang mit professionellem Umfeld – ein idealer Standort für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und ein gepflegtes Umfeld legen.

Objektbeschreibung

Arbeiten in bester Innenstadtlage – moderne Gewerbeeinheit mit durchdachtem Raumkonzept

Mitten im Herzen von Heiligenhaus, an der gefragten Hauptstraße, erwartet Sie diese attraktive und

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

sofort nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Kombination aus moderner Ausstattung, flexibler Raumaufteilung und einer hervorragenden Erreichbarkeit macht diese Fläche zu einer idealen Adresse für Ihr Unternehmen.

Schon beim Betreten fällt der einladende Charakter der Räume ins Auge: Die glatt gespachtelten Wände und der hochwertige Vinylboden in Diele-Optik schaffen eine helle, freundliche Arbeitsatmosphäre. Der großzügige Hauptraum bietet problemlos Platz für bis zu vier vollwertige Arbeitsplätze und lässt sich individuell gestalten – ob als klassisches Büro, moderne Agentur oder Beratungsumgebung.

Ergänzt wird der Grundriss durch einen separaten Nebenraum, der sich hervorragend als Archiv, Lager oder zusätzlicher Arbeitsplatz nutzen lässt. Eine Teeküche (Übernahme möglich) sorgt für kurze Wege in der Mittagspause, und ein eigenes, einfach ausgestattetes WC steht im Treppenhaus des 1. Obergeschosses exklusiv zur Verfügung.

Zwei Zugänge – für Kunden und für Ihr Team

Neben dem direkten straßenseitigen Eingang gibt es einen Personaleingang zum Hinterhof, wo sich auch die beiden Kfz-Stellplätze befinden. Das Hof-Fenster ist zusätzlich mit einem Einbruchschutz gesichert – ein Plus an Sicherheit.

Zusätzliche Vorteile

- ***Neu installierte Elektrik für einen reibungslosen Arbeitsalltag***
- ***Praktischer Kellerraum für weitere Lagerfläche***
- ***Zentrale Lage mit bester Sichtbarkeit und Anbindung***

Mietkonditionen im Überblick:

590 € Kaltmiete

125 € Nebenkosten (inkl. Heizung, Wasser, Müll etc.)

75 € für zwei Kfz-Stellplätze

790 € Gesamtmiete / Monat

zzgl. 19 % MwSt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann sichern Sie sich diese attraktive Gewerbefläche in Toplage und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

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

EINZUGSTERMIN : *Ab Februar 2026 – starten Sie mit frischer Energie ins neue Geschäftsjahr und gestalten die Räume nach Ihren Vorstellungen.*

ANMIETUNGSVORAUSSETZUNGEN:

- **Bonitätsnachweis** – *Monatliche Nettomiete von ca. 800 € muss nachhaltig gedeckt sein; Nachweis durch BWA, Jahresabschlüsse oder Eigenkapital.*
- **Stabile Geschäftsgrundlage** – *Etabliertes Unternehmen: aktuelle BWA, BWA Dezember Vorjahr, min. 1 Jahresabschluss; bei Neugründungen tragfähiger Businessplan.*
- **Vermieterauskunft** – *Referenz bzw. Bescheinigung des Vorvermieters über vertragskonformes Mietverhältnis.*
- **Positive Bonitätsauskunft** – *Keine negativen Einträge in Wirtschaftsauskunfteien (z. B. SCHUFA, Creditreform).*
- **Mietvertragslaufzeit** – *Mindestmietdauer 2 Jahre*
- **Mietanpassung** – *Jährliche Staffelmieterrhöhung (Staffel-/Indexmietmodell).*

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

- Zentrale Lage an der Hauptstraße in Heiligenhaus*
- Erdgeschoss mit direktem, straßenseitigem Zugang*
- Große Fensterfront mit guter Sichtbarkeit*
- Separates WC*
- Gepflegter Zustand*
- Zwei fest zugeordnete Mitarbeiter-Stellplätze hinter dem Haus*
- Öffentliche Kundenparkplätze vor dem Haus*
- Gute Anbindung an ÖPNV und Autobahn (A44)*
- Helle, freundliche Räume mit Tageslicht*

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](#)



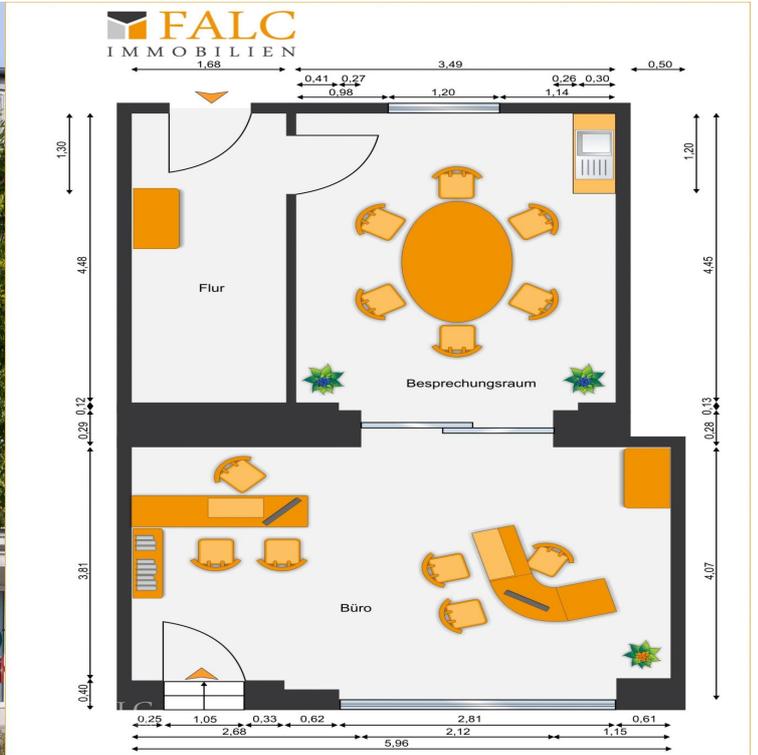
WP



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](#)



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](#)