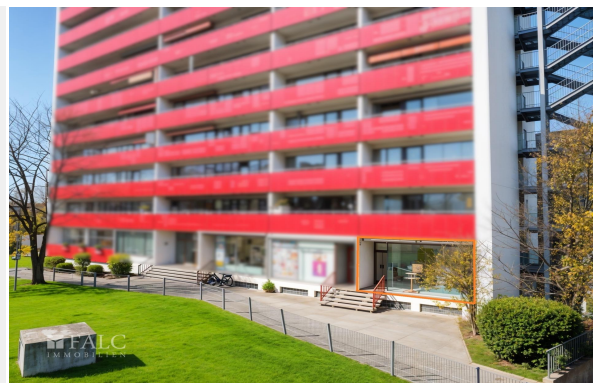




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoMu-77368

Flexibel, modern, zentral- Gewerbefläche in Top-Lage

Eckdaten

Kaufpreis	65.000,00 €
Provision	5,95 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.
Gesamtfläche	50,0 m²
Bürofläche	50,0 m²
Anzahl Zimmer	2,5

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

Baujahr	1965
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
Befeuerung	Fernwärme
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.09.2034
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	05.09.2024
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Sankt Augustin, die sich ideal für Gewerbetreibende eignet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit der nächstgelegenen Bahn- und Tramstation Sankt Augustin-Mülldorf in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Zudem befinden sich mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die nächste nur etwa 100 Meter entfernt.

Für die individuelle Mobilität ist ebenfalls gesorgt, da die Autobahnauffahrten in weniger als 10 Minuten erreichbar sind. Auch E-Ladestationen sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage für moderne, umweltbewusste Unternehmen besonders attraktiv macht.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit mehreren Supermärkten, Drogerien und Restaurants in fußläufiger Entfernung. So ist der nächste Supermarkt nur etwa 70 Meter entfernt, und auch verschiedene gastronomische Angebote wie der Antalya Imbiss sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Für die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gesorgt, mit mehreren Arztpraxen und Zahnärzten in der Nähe. Die Fachklinik Gut Zissendorf ist in etwa 4 Kilometern erreichbar, was die Lage auch für gesundheitsorientierte Unternehmen interessant macht.

Die Umgebung ist zudem familienfreundlich, mit mehreren Parks und einer hohen Verfügbarkeit von Freizeitmöglichkeiten. Der Wohnpark ist nur etwa 240 Meter entfernt und bietet eine grüne Oase für Pausen oder Freizeitaktivitäten.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität und ist durch die gute Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen besonders für Gewerbetreibende attraktiv.

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

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 50 m² befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Sankt Augustin Niederpleis und überzeugt durch eine freundliche Erscheinung sowie eine attraktive, gut erreichbare Lage.

Beim Betreten der Einheit gelangt man direkt in einen großzügigen, hellen Raum mit großer Fensterfront, der sich ideal als Verkaufs-, Empfangs- oder Aufenthaltsbereich eignet. Ein Raum weiter befindet sich ein zusätzlicher, flexibel nutzbarer Bereich, der sowohl als Büro als auch als Lagerfläche dienen kann. Angrenzend daran liegt ein kleiner, separater Raum, der sich hervorragend als Einzelbüro oder ruhiger Arbeitsbereich anbietet. Ein kleiner Flur verbindet die Gewerbefläche mit dem gemeinschaftlichen Hausflur des Gebäudes und führt zudem zu dem zur Einheit gehörenden WC.

Die Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich besonders gut als Büro, Praxis oder als Ladenlokal, das zum öffentlichen Leben beiträgt. Wie etwa für einen Friseursalon, eine kleine Bäckerei, ein Kosmetikstudio, einen Tierarzt oder ähnliche Gewerbeformen.

Die Fläche steht derzeit leer und eignet sich daher sowohl ideal zur Selbstnutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. Durch einen Mietpreis von etwa 10,50 € pro Quadratmeter lässt sich ein solide, kalkulierbares und marktgerechtes Mietniveau erzielen, das eine stabile Rendite ermöglicht.

Dank der guten Sichtbarkeit, der praktischen Raumaufteilung und der beliebten Lage im Herzen von Sankt Augustin Niederpleis stellt dieses Objekt eine exzellente Grundlage für verschiedenste geschäftliche Konzepte dar.

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 Gewerbeeinheit befindet sich in Sankt Augustin Niederpleis und liegt im Erdgeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965.

Am Ladeneingang befindet sich eine große, praktische Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt und sich ideal zur Warenpräsentation oder für Werbeflächen eignet.

Die Fenster im Lokal wurden im Jahr 2010 erneuert und sind mit PVC-Rahmen sowie einer modernen Doppelverglasung ausgestattet. Die Elektrik sowie der gesamte Innenausbau der Fläche wurden im April 2025 vollständig saniert und entsprechen einem zeitgemäßen, gepflegten Standard.

Beheizt wird die Einheit über Fernwärme, während die Warmwasserbereitung über einen Durchlauferhitzer erfolgt. Anschlüsse für Büroarbeitsplätze sind vorhanden, sodass sich die Fläche auch optimal für administrative oder beratende Tätigkeiten eignet.

Der Boden ist durchgehend gefliest und damit robust und pflegeleicht. Zudem steht ein eigenes WC zur Verfügung, das über den internen Flur erreichbar ist.

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

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

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. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. 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.

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.

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

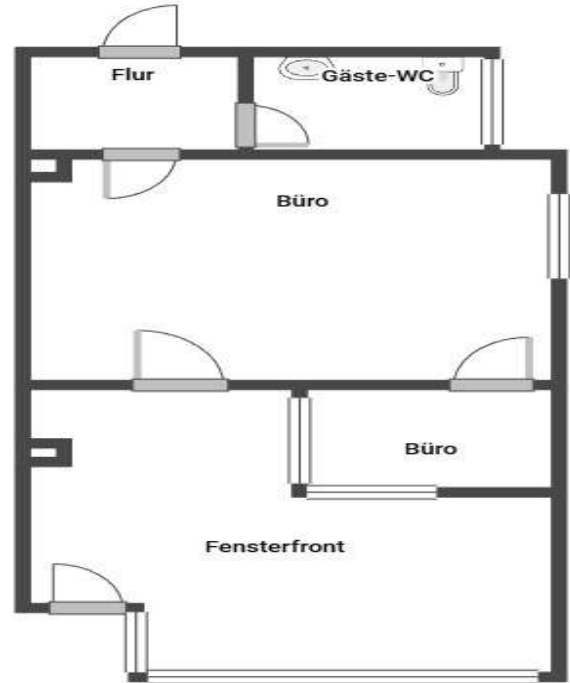
[Online ansehen](#)



WP 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

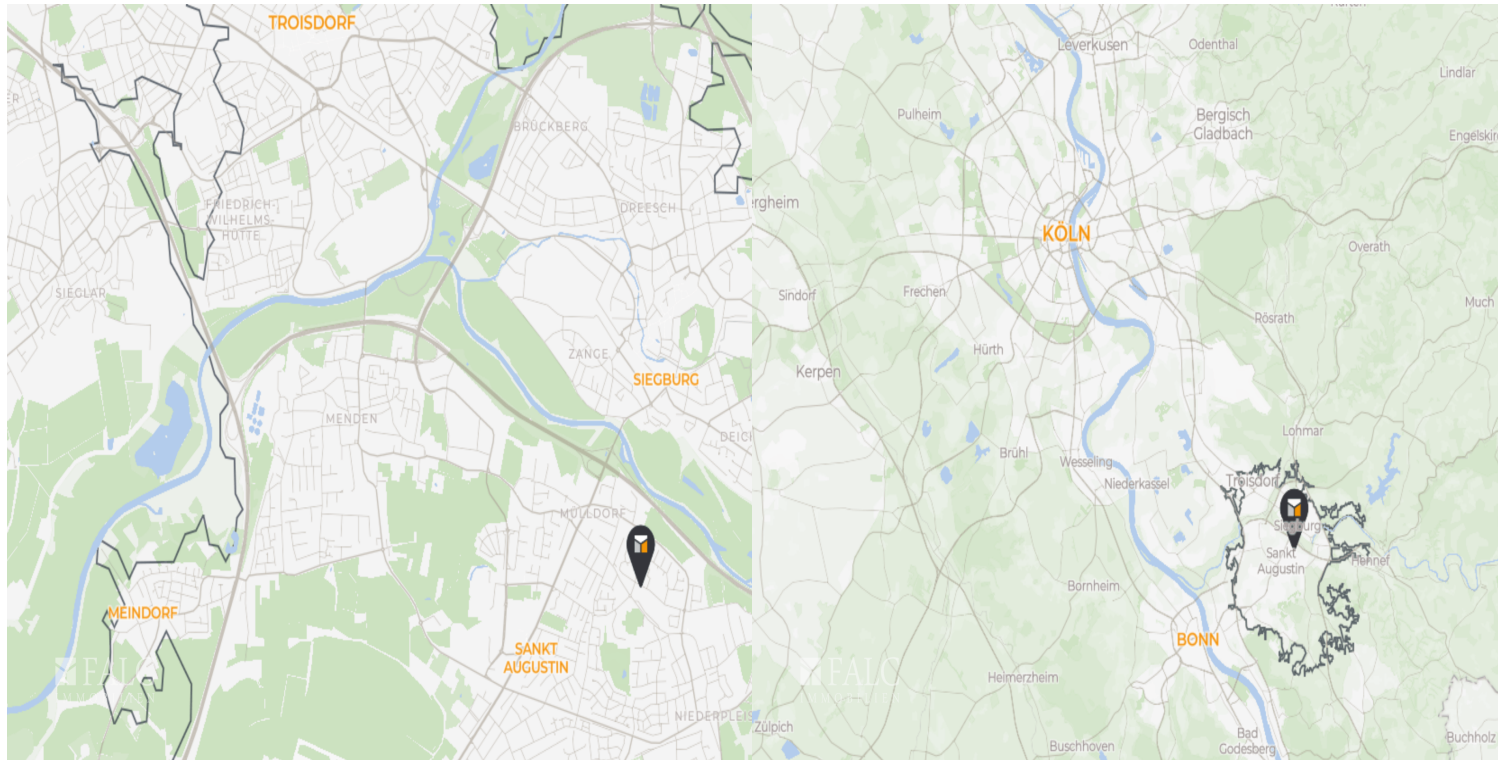
[Online ansehen](#)



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](#)