



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SL-71117

**\*\*\*KAPITALANLAGE der besonderen Art\*\*\***

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**2.200.000,00 €**

**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>Wohnfläche</b>            | <b>493,0 m²</b>               |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>1.679,0 m²</b>             |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>980,0 m²</b>               |
| <b>Bürofläche</b>            | <b>980,0 m²</b>               |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>13,0</b>                   |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>2,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1960</b>                   |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>               |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2024</b>                   |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Gehoben</b>                |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Parkett, Fliesen</b>       |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Gas</b>                    |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Freiplatz</b>      |
| <b>Gartennutzung</b>         |                               |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                 |
| <b>Abstellraum</b>           |                               |
| <b>Gäste-WC</b>              |                               |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>20.11.2029</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>244</b>            |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>21.11.2019</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

*Auf Grund der zentralen Lage im Solinger Stadtteil Mitte, profitiert das Objekt von einer hervorragenden Verkehrsanbindung an den ÖPNV und ist für Pendler gut geeignet,*

*In wenigen Minuten sind Sie fußläufig im Südpark und in der Natur. Schöne Spazier- und Rad-/Laufstrecken befinden sich ebenfalls in nächster Nähe,*

*Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Des Weiteren gewähren Arztpraxen und Apotheken in einem Umkreis von ca. 1 km allerbeste medizinische Versorgung.*

## Objektbeschreibung

**\*\*\*Kapitalanlage der besonderen Art\*\*\***

*Das zu veräußernde Gesamtangebot; bestehend aus Bürogebäude, Loftwohnung und Zweifamilienhaus befindet sich auf einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.679 m<sup>2</sup> in Nähe der Solinger Innenstadt.*

### Bürogebäude

*Dieses attraktive, dreigeschossige Bürogebäude mit funktionaler Raumaufteilung und erstklassiger Lage aus dem Jahre 1913, umfassend saniert und umgebaut im Jahre 2008, bietet auf drei Ebenen mit ca. 487,25 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihren neuen Unternehmensstandort. Das Gebäude eignet sich für unterschiedlichste Gewerbenutzungen. Lassen Sie sich von den hochwertigen Räumlichkeiten inspirieren und planen Sie Ihren neuen Unternehmensmittelpunkt.*

### Erdgeschoss:

*Das einladende und lichtdurchflutete Entreé erreichen Sie über den seitlichen Treppeneingang. Hier befindet sich die lichtdurchflutete Rezeption, ein großzügiger Besprechungsraum, zwei Büros, Küche und WC. Die Etagen sind durch eine repräsentative Stahltreppe mit Glasstufen verbunden.*

### 1. Obergeschoss:

*Im ersten Obergeschoss erwarten Sie weitere Büroräume, die individuell gestaltet werden können. Zusätzliche WC's und der klimatisierte Server-/Drucker-/Lagerraum sind auf dieser Etage untergebracht.*

### 2. Obergeschoss:

*Hier befinden sich großflächige Büros, die ideal für konzentriertes Arbeiten und kreative*

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

*Projektbesprechungen geeignet sind.  
Weiterhin auch hier WC's und eine kleine Teeküche.*

**Nebengebäude:**  
*Hier befindet sich ein großer Besprechungsraum, der für Teammeetings oder größere Zusammenkünfte geeignet ist.*

**Keller:**  
*Das Gebäude ist komplett unterkellert und bietet somit weiteren Stauraum.*

*Insgesamt bietet das Bürohaus ausreichend Platz für individuelle Arbeitsplätze, die eine produktive Arbeitsatmosphäre schaffen.  
Diese Kombination aus funktionalen Arbeitsräumen und einladenden Teeküchen bieten eine angenehme Umgebung, in der Teamarbeit und Wohlbefinden im Vordergrund stehen.*

*Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Lagerfläche. Die Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen.*

*Auf einer großzügigen Fläche bietet das Gebäude eine ideale Infrastruktur für Unternehmen, die eine repräsentative und gut erreichbare Adresse suchen.*

**Loftwohnung im Seitentrakt des Bürogebäudes:**

*Dieses außergewöhnliche Loft mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei offen gestaltete Ebenen und bietet ein einzigartiges Wohnkonzept für anspruchsvolle Nutzer, die eine architektonisch moderne und lichtdurchflutete Atmosphäre schätzen.*

*Der separate Eingang bietet Ihnen uneingeschränkte Privatsphäre. Das Wohn-/Wohlfühl entwickelt sich direkt beim Betreten dieser einzigartigen Luxuswohnung. Sie und Ihre Gäste werden sich hier auf Anhieb wohlfühlen.*

*Das Entreé ist einladend, bietet viel Stauraum und sorgt somit für Ordnung.*

*Auf der ersten Ebene befindet sich ein großzügiger und offener Raum, der viel Platz zur individuellen Gestaltung ermöglicht. Zur Zeit ist hier ein kombinierter Wohn-/Ess- und Arbeitsbereich, Küche, Abstellkammer und ein Gäste-WC untergebracht. Die hohen Decken und großen Fensterfronten lassen den Raum besonders weitläufig und hell wirken.*

*Die einzelnen Ebenen sind über optisch schöne Stahltreppen mit Glasstufen zu erreichen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

*Die offene und stilvolle Galerie auf der mittleren Ebene verleiht diesem Loft eine besondere architektonische Note. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume und ein gemütlicher Kamin lassen keine Wünsche offen. Der jetzige Mieter nutzt die Räume als Schlaf-/ Ankleidezimmer und Fitness-Studio. Das Bad gleicht einem Spa und bietet mit der freistehenden Badewanne zusätzlichen Raum zur Entspannung.*

*Die dritte Etage wird als Kinderzimmer genutzt, welches durch seine Großzügigkeit und den direkten Zugang zu einem weiteren Ankleidezimmer besticht. Ein weiteres luxuriöses Badezimmer bietet höchsten Komfort.*

*Das Loft ist ebenfalls unterkellert und verfügt über eine Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge, die hintereinander geparkt werden können. Weiterhin kann ein weiteres Fahrzeug auf der Stellfläche vor der Garage parken.*

#### **Zweifamilienhaus:**

*Diese ca. 1913 erbaute ehemalige Fabrikantenvilla (zerstört im Krieg und Wiederaufbau in den 1950ern) mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche mit ca. 30 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde in den 1980er/1990er Jahren modernisiert.*

*Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 109 m<sup>2</sup> große Dreizimmer Wohnung mit einer geräumigen Diele, von der Sie jedes Zimmer erreichen können.*

*Die in 2020 umfassend renovierte Wohnung (Überarbeitung der Holzböden. Fußleisten, Türen und Zargen wurden gestrichen; das Bad wurde komplett erneuert, Dusche, Doppelwaschbecken, separates Gäste WC und Fliesen) in der 1. Etage verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und bietet eine ähnliche Raumaufteilung mit höchstem Wohnkomfort. Balkontüren und Fenster wurden in 2024 ausgetauscht. Zusätzlich bietet diese Wohnung zwei Balkone.*

*Im ca. 30 qm großen Dachgeschoss befindet sich ein schöner Hobbyraum, ausgestattet mit Heizkörpern und WC. Durch eine Nutzungsänderung könnte dieser Bereich in zusätzlichen Wohnraum gewandelt werden.*

*Der ausgebaut Keller bietet vier separate Räume, darunter eine voll ausgestattete Waschküche, eine Werkstatt sowie einen gemütlichen Aufenthaltsraum. Ein weiteres WC im Keller sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Keller verfügt über einen Ausgang zum Hof.*

*Das großzügige Grundstück bietet von der Klingenstrasse eine weitläufige Zufahrt zu den*

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*

**Stellplätzen, einer Garage mit ca. 30 m<sup>2</sup> und Zugang zum Garten. Weiterhin erreichen Sie über diesen Zugang alle Gebäude. Auf der Felder Straße gibt es eine weitere Zufahrt zum Gebäudekomplex mit zusätzlichen Stellplätzen, Eingang Zweifamilienhaus, zur zweiten Garage mit ca. 60 m<sup>2</sup> und Zugang zum Loft und Bürogebäude. Auf dem gesamten Grundstück befinden sich insgesamt 13 Außenstellplätze sowie zwei Garagen.**

**Der Garten lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Das Zweifamilienhaus und das Loft sind vermietet. Der Bürotrakt wird leer übergeben und steht zur individuellen Nutzung bereit.**

**Die Ist-Miete für alle Objekte liegt zusammen bei monatlich ca. 11.000 €/jährlich ca. 133.000 €. Momentan wird die Büroimmobilie durch den Eigentümer genutzt. Der 10Jahres-Mietvertrag für diesen Bereich wird in Kürze unterzeichnet.**

**Insgesamt die perfekte Kapitalanlage mit Mehrwert durch individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.**

**Gegensprechanlage**

**Doppelverglasung, Fenster und Grundrisse stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.**

**Gasheizung**

**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**

*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](mailto: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](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](#)

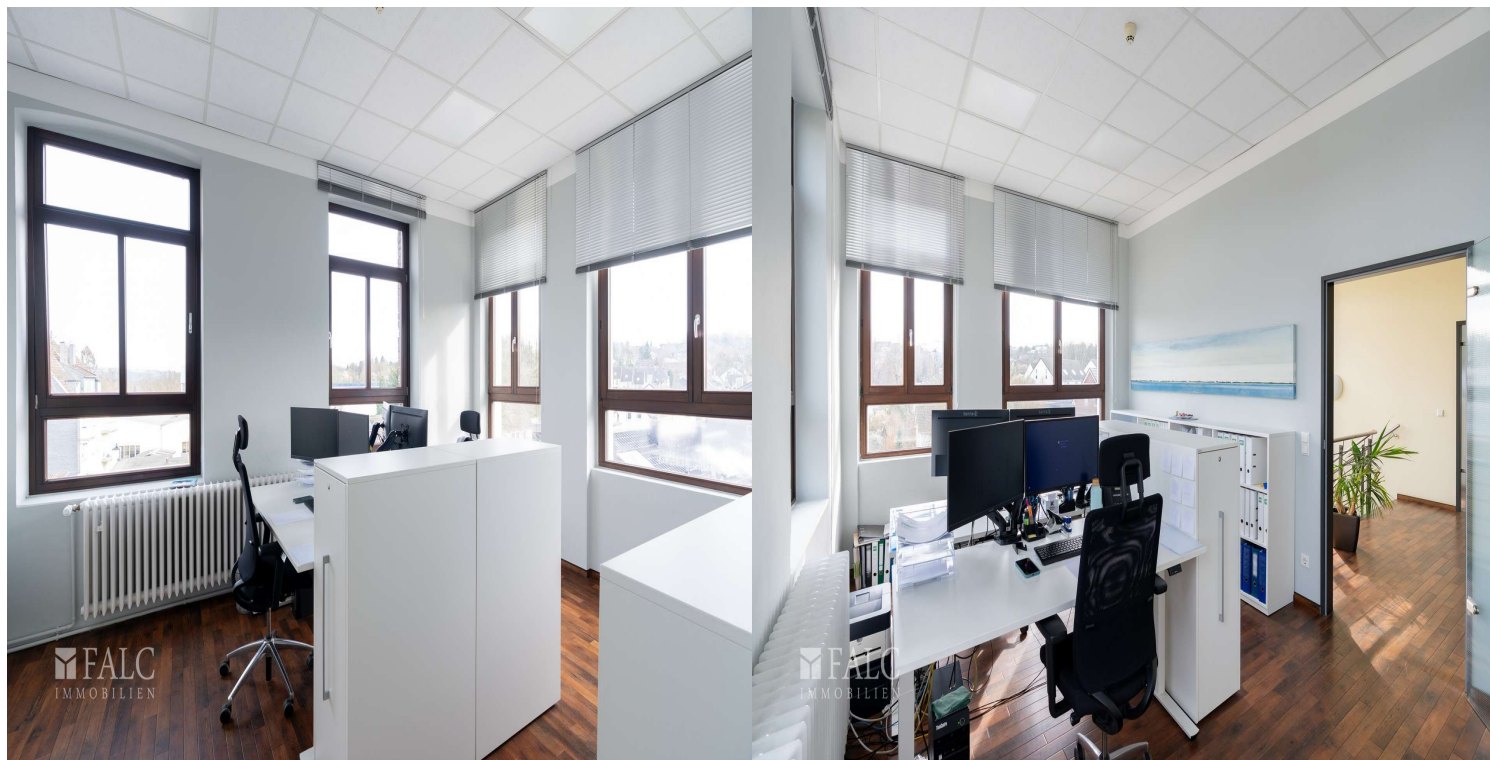




# WP Immo Manager

*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](#)

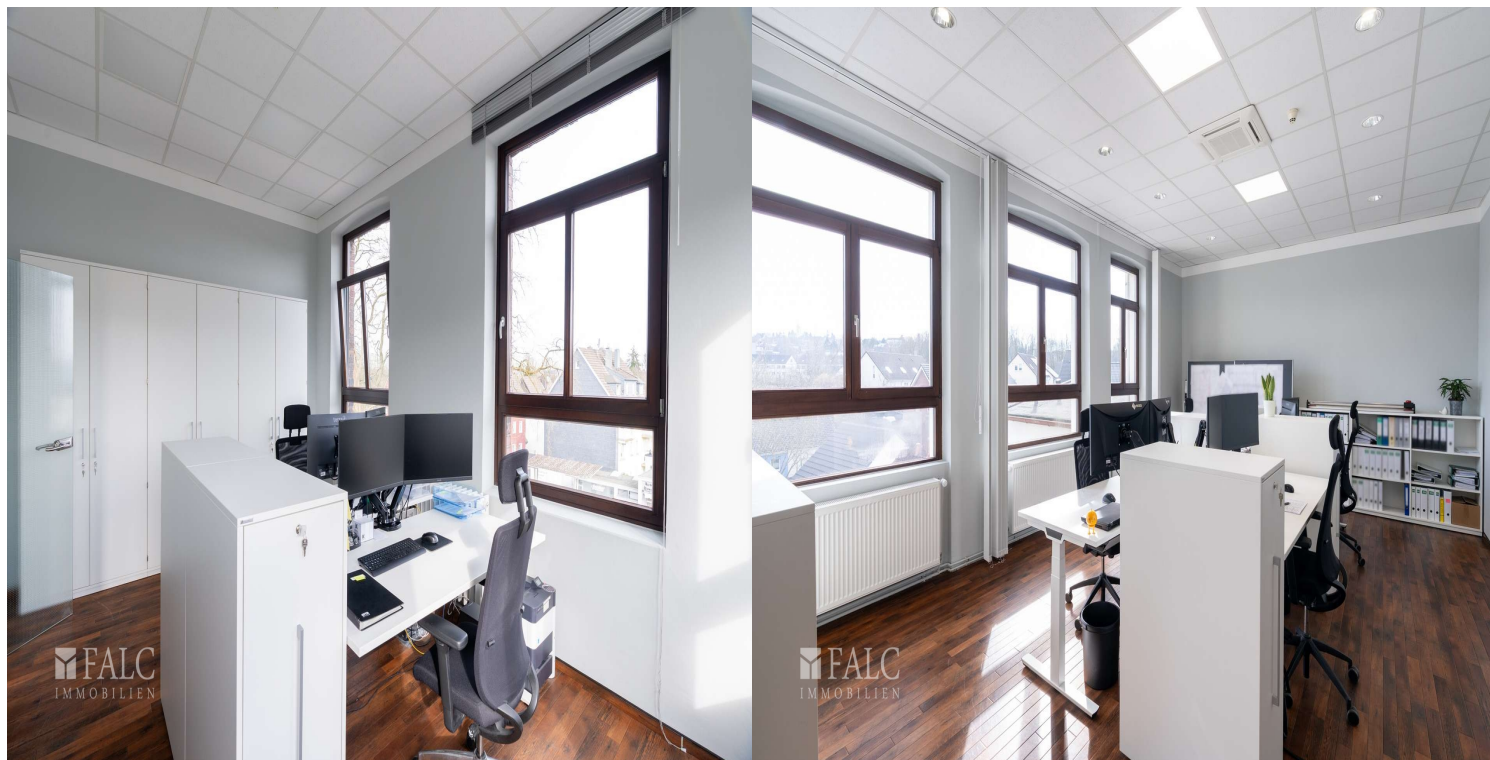




# WP Immo Manager

*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)

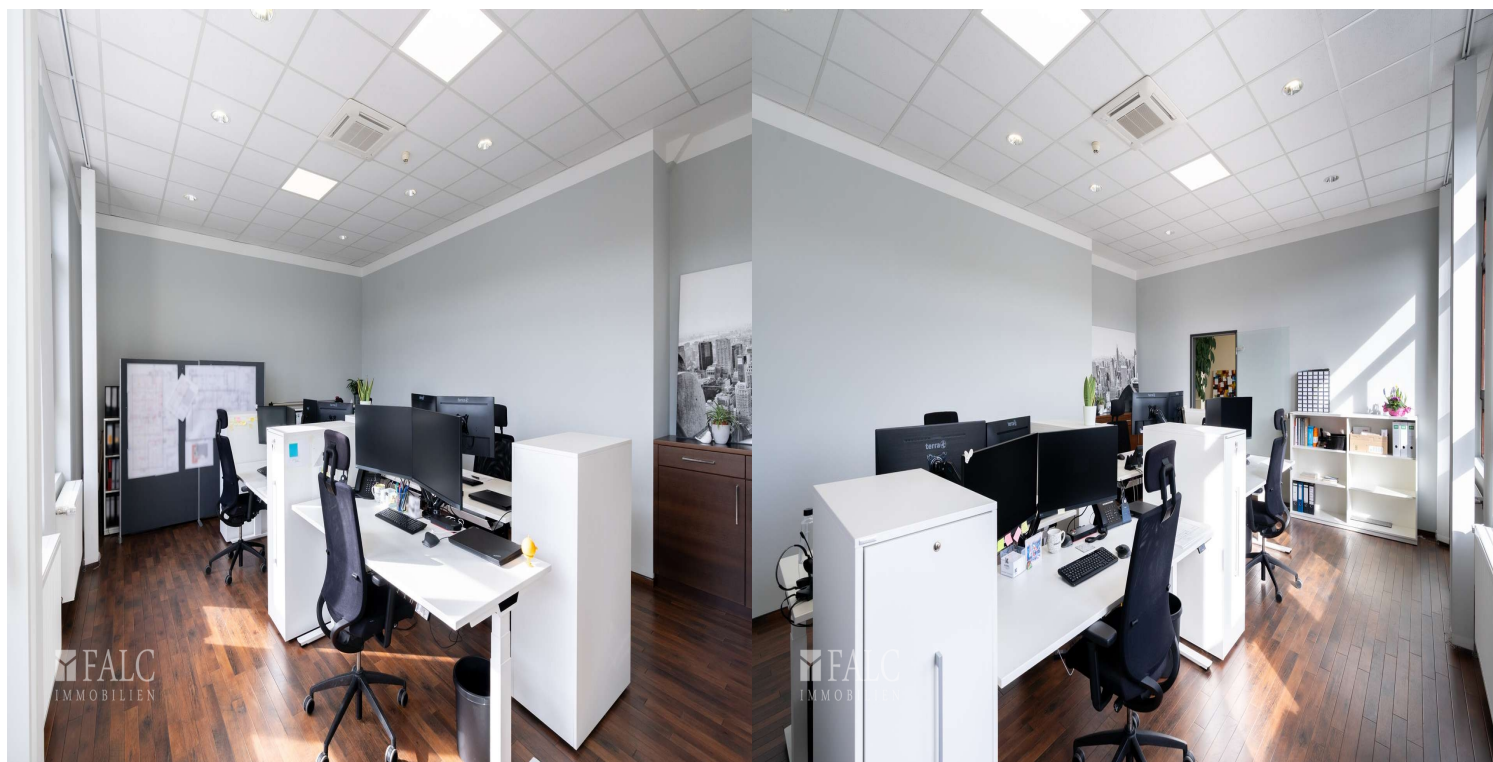
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)

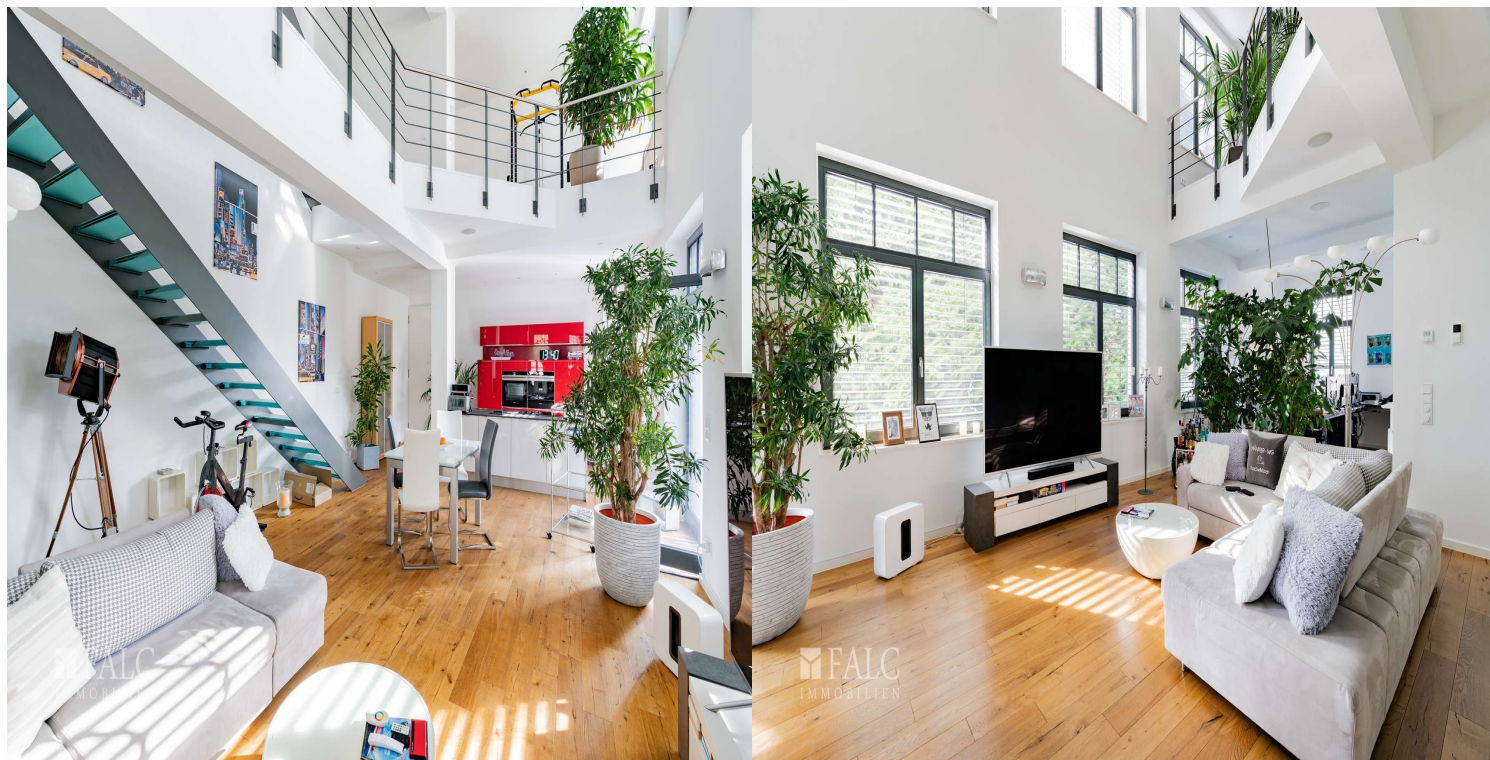




WP Immo Manager

*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](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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

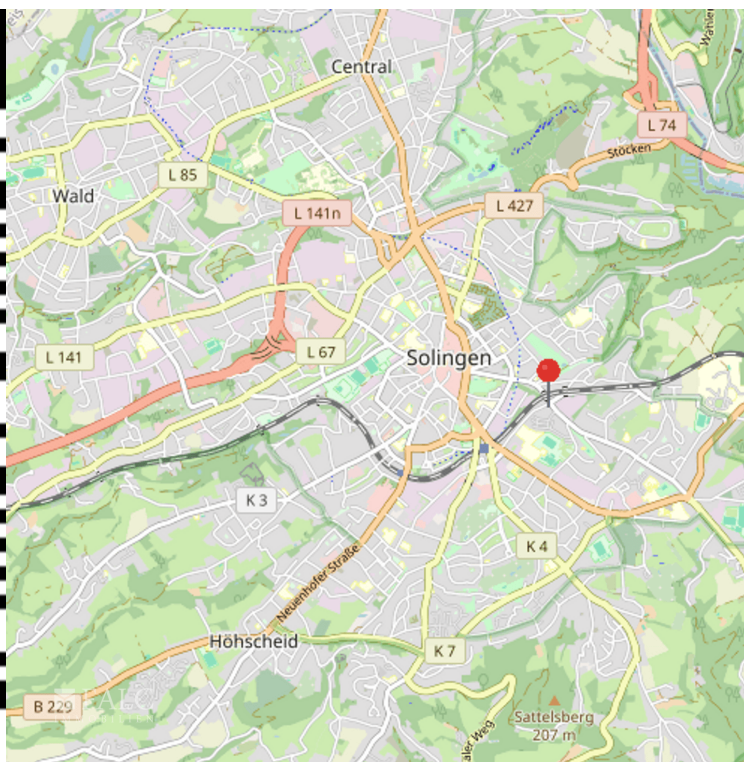




WP Immo Manager

*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)

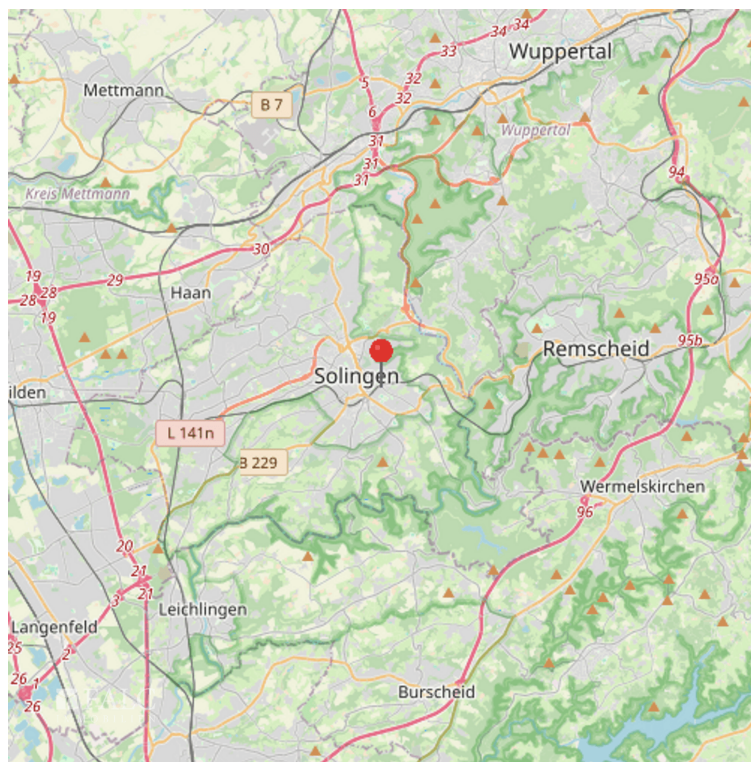
[Online ansehen](#)



# 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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)