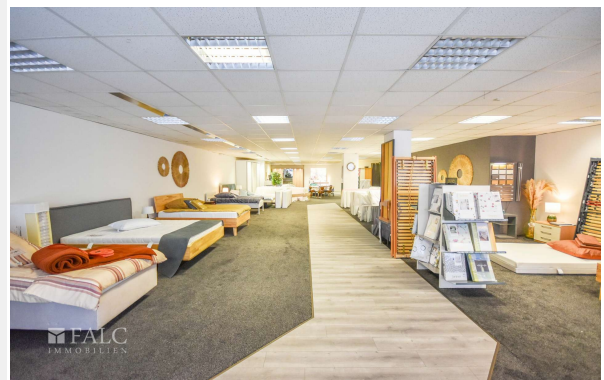




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SN-82096

Attraktives Ladenlokal in erstklassiger Innenstadtlage

Eckdaten

Kaltmiete	2.500,00 €
Nebenkosten	500,00 €
Warmmiete	3.000,00 €
Provision	2 Nettomonatsmieten plus MwSt., fällig bei Vertragsabschluss

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

Nutzfläche	244,0 m²
Gesamtfläche	533,9 m²
Verkaufsfläche	533,9 m²
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Stein
Befeuernng	Gas
Fahrstuhl	Personen, Lasten
DV Verkabelung	
Hebebühne	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.07.2035
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	07.07.2025
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

Das Ladenlokal befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Viersen, einer lebendigen Kreisstadt am linken Niederrhein mit rund 77.000 Einwohnern. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen Mönchengladbach (ca. 10 km), Krefeld (ca. 21 km) und Düsseldorf (ca. 32 km) und ist über die Autobahnen A52 und A61 hervorragend angebunden.

Die Viersener Innenstadt bietet eine gewachsene Einzelhandelsstruktur, vielfältige Gastronomie sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine hohe Besucherfrequenz.

Der zentrale Busbahnhof mit zahlreichen Buslinien sowie der Bahnhof Viersen mit regelmäßigen Regionalverbindungen u. a. nach Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen gewährleisten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten und Parkhäuser in der Innenstadt ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit für Kunden und Besucher.

Darüber hinaus sorgt das lebendige Stadtleben mit Märkten, Stadtfesten, Karneval und kulturellen Veranstaltungen wie dem bekannten Jazzfestival regelmäßig für zusätzliche Besucherfrequenz in der Innenstadt.

Objektbeschreibung

Im Herzen der Stadt – beste Innenstadtlage

Das in 1-A-Lage gelegene Ladenlokal bietet optimale Voraussetzungen für verschiedenste Nutzungskonzepte. Ob Innenstadtbüro, Einzelhandel (z. B. Fashionstore oder Reformhaus) oder ein Kundencenter mit Beratungsbereich – hier sind viele Möglichkeiten realisierbar.

Die große Schaufensterfront mit Glasflügeltüren empfängt Ihre Kunden repräsentativ. Die großzügige Verkaufsfläche wird durch ca. 170 m² Kellerfläche ergänzt und bietet somit viel Raum für Lager oder weitere Nutzung.

Ein Lastenaufzug verbindet die Anlieferung mit dem Lagerbereich und wird regelmäßig gewartet und geprüft. Die Belieferung erfolgt komfortabel über einen Garagenhof, zusätzlich steht auf der Rückseite eine LKW-gerechte Rampe zur Verfügung.

Das Gebäude verfügt über eine Hausmeisterbetreuung. Vor dem Objekt befindet sich eine Einbahnstraße mit Parkmöglichkeiten sowie öffentlichen Parkplätzen. Eine Bushaltestelle mit etwa 10 Buslinien liegt in unmittelbarer Nähe.

Die zentrale Innenstadtlage bietet darüber hinaus alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Banken, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

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

Ausstattung

**Bitte besuchen Sie auch die 3D Online-Besichtigung, unter:
xxx**

- + Großzügiger Schaufensterbereich mit attraktiver Glaspassage**
- + Sehr große und gut sichtbare Werbefläche möglich**
- + Zentrale Innenstadtlage mit hoher Frequenz**
- + Gepflegtes Gebäude mit zuverlässiger Hausmeisterbetreuung**
- + Gewarteter Lastenaufzug vorhanden**
- + Anfahrbare LKW-Rampe über den Garagenhof**
- + Keller mit ca. 2,25 m Raumhöhe**
- + Problemlose Warenanlieferung über Garagenhof und LKW-Rampe**
- + Zwei Garagen optional separat anmietbar**

Hinweis: Einige Abbildungen in diesem Exposé wurden mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz erstellt oder digital nachbearbeitet. Sie dienen der Illustration und können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen.

Der Energieausweis wird Ihnen bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

Die Objektbeschreibung basiert auf Angaben des Eigentümers.

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

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

Hat Sie dieses Exposé überzeugt?

Dann freuen wir uns, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Bitte übermitteln Sie uns dafür Ihre vollständigen Kontaktdaten – so können wir Ihren Termin schnell und zuverlässig koordinieren.

Die Angaben im Exposé basieren ganz oder teilweise auf Informationen des Eigentümers.

Eine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung. Unser Leistungsportfolio umfasst den gesamten Prozess: von der fundierten Marktwertermittlung über eine hochwertige Objektpräsentation bis hin zur professionellen Vermittlung an geeignete Käufer oder Mieter.

Mit Erfahrung, Engagement und einem starken Netzwerk stehen wir Ihnen in jeder Phase verlässlich zur Seite und sorgen für eine effiziente, transparente und zielgerichtete Abwicklung. Gerne beraten wir Sie persönlich, unverbindlich und selbstverständlich kostenlos. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Ansprechpartner:

Stephan Närgel : Mobil 017684043716 oder

stephan.naerge(at)falcimmo.de

Unsere kostenlose Hotline erreichen Sie 7 Tage in der Woche unter:

0800 - 646 0 646

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



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

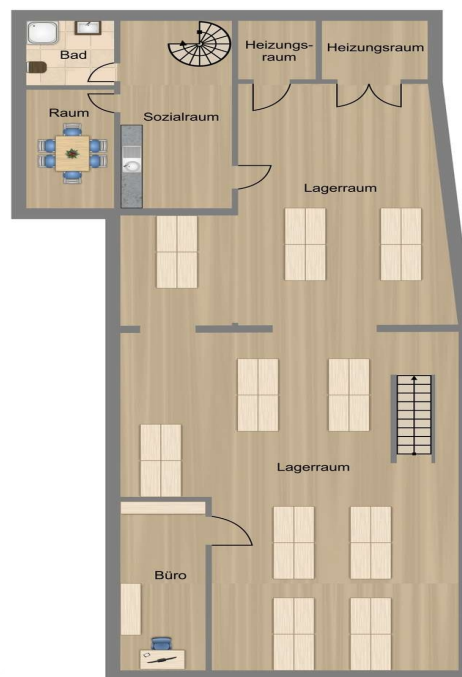
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Untergeschoss

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



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](#)