



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ViLe-75421

**Repräsentative Gewerbefläche mit Schaufensterfront in
Leverkusen, ideal für Büro oder Dienstleistung**

Eckdaten

| | |
|------------------|--------------------------------------------|
| Kaltmiete | 1.000,00 € |
| Warmmiete | 1.400,00 € |
| Provision | 3.000 € zzgl. MwSt. 19% 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

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Anzahl Zimmer | 3,0 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| Baujahr | 1973 |
| Zustand | Gepflegt |
| Befuerung | Öl |

Energieausweis

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 16.06.2028 |
| Energiekennwert | 125 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | Öl |
| Ausstellungsdatum | 16.06.2018 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Gewerbe |

Objektbeschreibung

Lage

Die Gewerbeeinheit liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohn- und Mischgebiet von Leverkusen, das durch eine angenehme Nachbarschaft und gute Erreichbarkeit überzeugt. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Autobahnen A1 und A3 sind in wenigen Minuten erreichbar.

In der Umgebung finden sich Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Angebote. Das gepflegte Umfeld schafft ein angenehmes Arbeitsklima, das sowohl Mitarbeiter als auch Kunden zu schätzen wissen.

Parkmöglichkeiten stehen in ausreichender Zahl entlang der Straße und in den Nebenstraßen zur Verfügung.

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 gepflegte Gewerbeeinheit befindet sich in ruhiger, gut erreichbarer Lage von Leverkusen und überzeugt durch ihre flexible Raumgestaltung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Fläche eignet sich ideal für Dienstleister, beratende Berufe oder Praxisnutzungen, die eine freundliche, helle und repräsentative Arbeitsumgebung suchen.

Das Objekt wurde zuvor als Massagestudio und davor als Friseursalon genutzt. Aufgrund der Hausordnung ist die Nutzung ausschließlich für nicht-produzierende Gewerbe ohne Abluftanlagen vorgesehen, also perfekt geeignet für Tätigkeiten wie Versicherungs- oder Maklerbüros, Kosmetikberatung, Coaching, Buchhaltung, Massage ohne Dampfgeräte oder ähnliche Dienstleistungen.

Die vordere Fläche punktet mit einer großen Schaufensterfront, die hervorragende Sichtbarkeit zur Straße hin bietet. Aktuell ist dieser Bereich durch eine Ständerwand in zwei Zonen geteilt, kann jedoch auf Wunsch unkompliziert wieder zu einem großzügigen, offenen Raum verbunden werden, ideal für Empfang, Kundenberatung oder Teamarbeitsplätze.

Ein weiterer Raum mit Wasseranschluss steht ebenfalls zur Verfügung und eignet sich optimal als Behandlungs- oder Nebenraum. Zusätzlich gibt es zwei Toiletten, eine kleine Abstellmöglichkeit im Flur sowie eine großzügige Küche mit Platz für einen Ess- oder Aufenthaltsbereich.

Die Einheit präsentiert sich hell, gepflegt und sofort bezugsbereit, ein idealer Standort für kleine Unternehmen oder Selbstständige, die Wert auf ein professionelles, ruhiges Umfeld legen.

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

Große Schaufensterfront mit sehr guter Sichtbarkeit

Vorderer Bereich flexibel nutzbar (aktuell durch Ständerwand geteilt, leicht rückbaubar)

Zweiter Raum mit Wasseranschluss

Sanitärbereich mit zwei WC-Einheiten

Kleine Abstellfläche im Flur für Regale oder Material

Große Küche mit Platz für Ess- oder Aufenthaltsbereich

Gepflegter Zustand, sofort nutzbar

Keine Nutzung mit produzierender Abluft (z. B. Gastronomie, Friseur mit Dampfgeräten o. Ä.)

Ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten direkt am Objekt

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

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Daten gemäß Gebäude-Energiegesetz (GEG - vormals EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

gültig bis: 16.06.2028

Baujahr des Hauses: 1973

Baujahr der Heizung: 1984

Hauptenergieträger: Öl

Energiekennwert: 125 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: D

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.

Finanzierungsberatung gewünscht?

Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

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

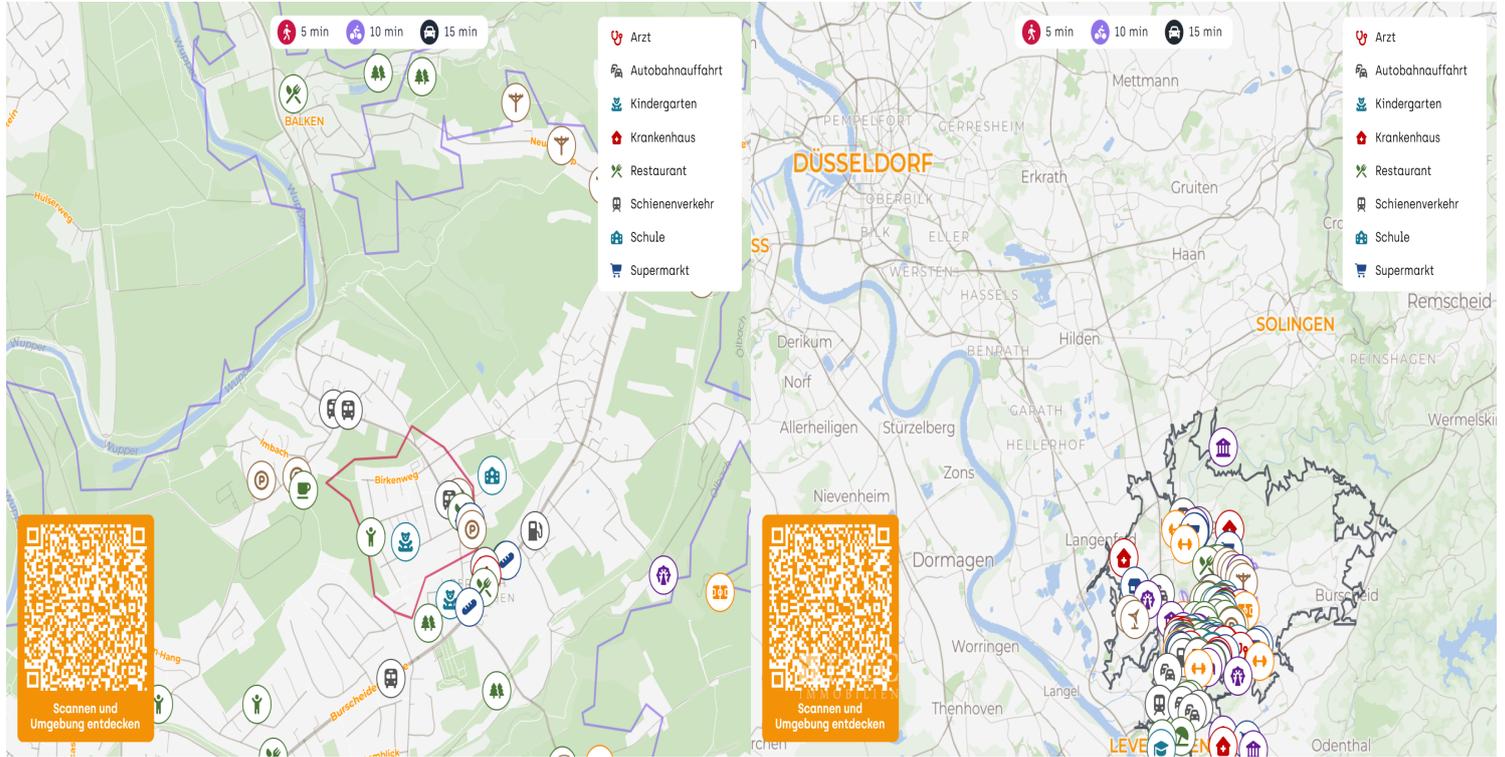
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

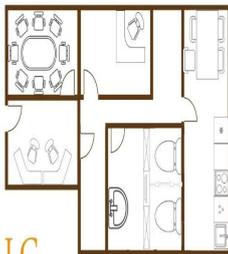
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)