



Büro/Praxis

**Modernes, lichtdurchflutetes
Bürogebäude Freundliche
Arbeitsumgebung im Herzen von
Bad Honnef OT**

**Objekt-Nr.:
63185-ASR-537**



labels.forSale

in 53604 Bad Honnef-Rottbitze





Details

Preise	Kaufpreis	537.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Zimmer	8
	Nutzfläche	field.approximately 400 m²
	Gesamtfläche	field.approximately 400 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 480 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1998
	Zustand	nach Vereinbarung
	Unterkellert	Ja
Ausstattung	Boden	Fliesen, Teppich
	Klimatisiert	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	4

Beschreibung

Wichtig - bitte geben Sie uns bei Anfragen Ihre vollständige Adresse an!
Attraktive Büro- und Gewerbeimmobilie! Dieses moderne und lichtdurchflutete Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche im UG+EG+OG von ca. 400 m². Es bietet 8-9 Büros/Räume, ein WC, großzügige Kellerräume sowie zwei separate Eingänge, was flexible Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Das Haus ist in



Massivbauweise errichtet, unterkellert und mit doppeltverglasten Fenstern sowie Jalousien ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Im Obergeschoss sind teilweise Klimageräte installiert. Weiterhin gibt es eine Photovoltaikanlage (Gesamtleistung 14,43 kWp) und eine Wall-Box. Ein Glasfaseranschluss sowie eine Alarmanlage sind vorhanden. Die Immobilie ist einseitig angebaut. Die Grundstücksangabe ist vorläufig als ca.-Angabe zu verstehen. Freiwerdend nach Absprache. Das Gebäude ist sehr gepflegt und bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Zur Beschreibung: Willkommen in einer lichtdurchfluteten Gewerbe/Büro-Immobilie. Schon beim Betreten empfängt Sie im Erdgeschoss ein gepflegter Empfangsbereich mit einem großzügigen Warteplatz, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Die Räume erzählen von heller Offenheit und durchdachter Planung. Zwei kompakte Büroräume befinden sich im Eingangsbereich. Von dort eröffnet sich ein weitläufiger Arbeitsbereich, der flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein wintergartenähnlicher Büroraum bringt zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Hier befindet sich ein weiterer Eingangsbereich. Im Obergeschoss erwartet Sie ein offener Bereich (Büro + Flur mit Wartebereich), der eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Drei großzügige Büroräume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, von denen zwei direkten Zugang zum Balkon haben ideal für kurze Pausen im Freien. Ein Bad mit WC und Urinal ergänzt die Ausstattung und sorgt für praktischen Komfort. Hohe Raumhöhen und große Fensterfronten verleihen dem Obergeschoss eine lichte, luftige Ausstrahlung und ermöglichen eine angenehme Arbeitsumgebung. Im Untergeschoss befindet sich ein Flur mit offenem Aufenthaltsraum. Die Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Weiterhin stehen drei Räume zur Verfügung welche ideal für die Ablage oder Aufbewahrung sind. Zudem gibt es noch zwei weitere Haustechnikräume.

Ausstattung

Photovoltaikanlage und Wallbox Alarmanlage Lichtdurchflutete Räume Gut geschnittene Büros Zentrale Lage Moderne Bauweise Lagerfläche für Ablage Zwei Eingangsbereiche



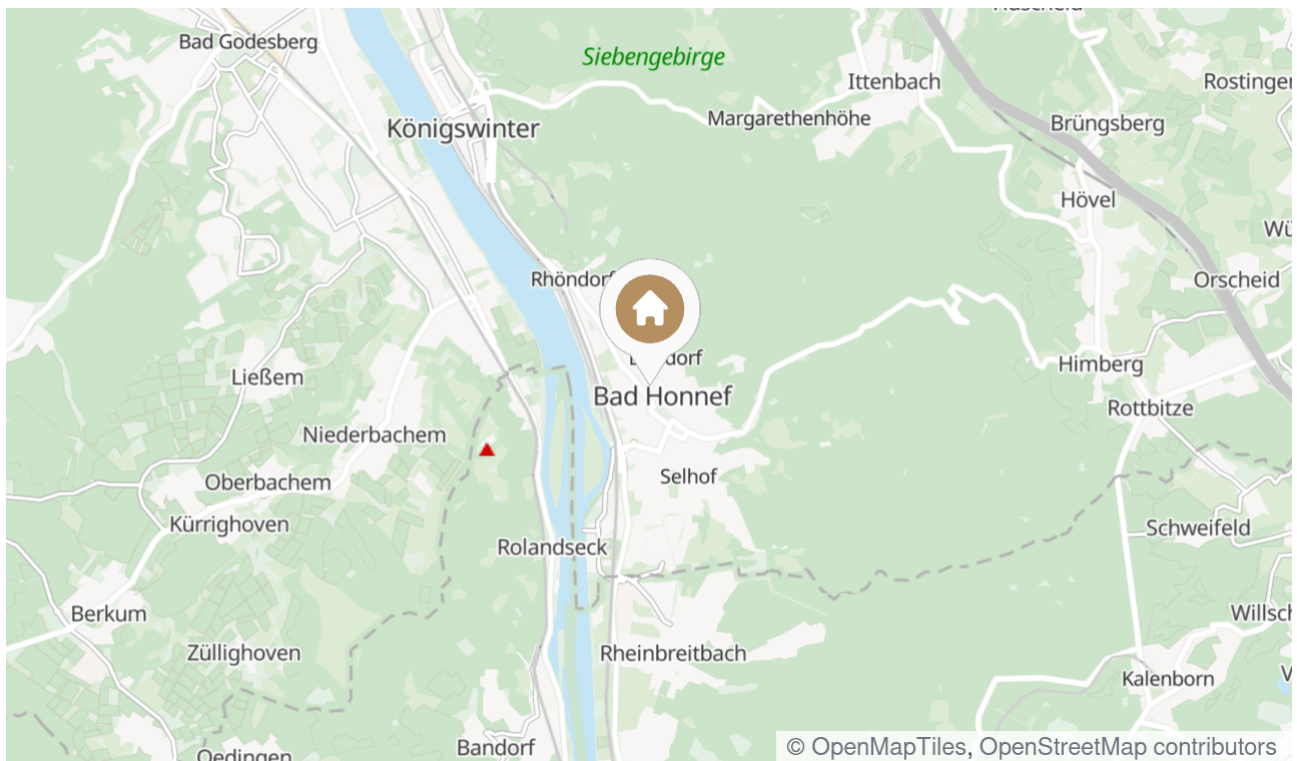
Sonstiges

SEIT FAST 30 JAHREN BRINGEN WIR ERFOLGREICH MENSCHEN UND IMMOBILIEN ZUSAMMEN! Unser Service-Angebot für Sie: Sie möchten Ihr Haus, Grundstück, die Kapitalanlage oder Eigentumswohnung verkaufen oder vermieten? Die geerbte Immobilie schätzen lassen? Wissen ob sich ein Verkauf derzeit lohnt? Wir sind der richtige Ansprechpartner für Sie und bieten Ihnen eine kostenlose Marktanalyse und Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! WIR BRINGEN MENSCHEN UND IMMOBILIEN ERFOLGREICH ZUSAMMEN! PROFESSIONELL - ZUVERLÄSSIG - KOMPETENT - EFFIZIENT Denn wir sind sehr nah am Markt und kennen die Preise besser als jeder Internet oder TV Makler. Auf Wunsch führen wir auch eine diskreten Immobilienvermittlung für Sie durch. Durch unsere Mitgliedschaft in der Immobilienbörse Bonn/Rhein-Sieg und der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Unsere jahrelange Marktkenntnis und unser fachmännisches Know-how möchten wir sehr gerne mit Ihnen teilen und Sie damit zum gewünschten Erfolg führen. Kontaktieren Sie uns wir erstellen Ihnen eine kostenlose Kaufpreisermittlung Ihrer Immobilie! Wir freuen uns auf Sie! Helfen Sie uns, neue Immobilien für unsere Kunden zu finden: Sie kennen jemanden der sein Eigentum verkaufen möchte? Sehr gerne! Werden Sie unser Tippgeber und verdienen sich mit einer Hinweisprovision ein Honorar. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Käuferprovision und die Verkäuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 % inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.950 EUR inkl. 19 % MwSt. - fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Ansonsten verweisen wir auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen <https://immo-pees.de/kontakt-impressum/agbs/>.

Lage & Umgebung

53604 Bad Honnef-Rottbitze

Die Immobilie liegt im Bad Honnefer Ortsteil Aegidienberg-Rottbitze, einer zentralen Wohngegend am Rande des Naturparks Siebengebirge. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus und bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die zentrale Lage des Gebäudes ist ideal für Gewerbetreibende, Ärzte, Berufe im Dienstleistungssektor, uvm. Verkehrsanbindung: Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A3 über die Anschlussstelle Bad Honnef/Linz, wodurch Städte wie Bonn, Köln und Frankfurt schnell erreichbar sind. Die Rottbitzer Straße (L 143) verbindet die Region effizient mit dem Umland. Bis nach Bad Honnef sind es ca. 12 km - dort befindet sich eine hervorragende Infrastruktur sowie der nächste Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen: In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Lidl, Aldi, Norma, dm-Drogerie Markt) zudem gibt es lokale Bäckereien und weitere Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Gastronomie: Die Umgebung bietet diverse gastronomische Angebote.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Modernes Bürogebäude



Modernes Bürogebäude



Moderenes Bürogebäude



Moderenes Bürogebäude



Moderenes Bürogebäude



Moderenes Bürogebäude



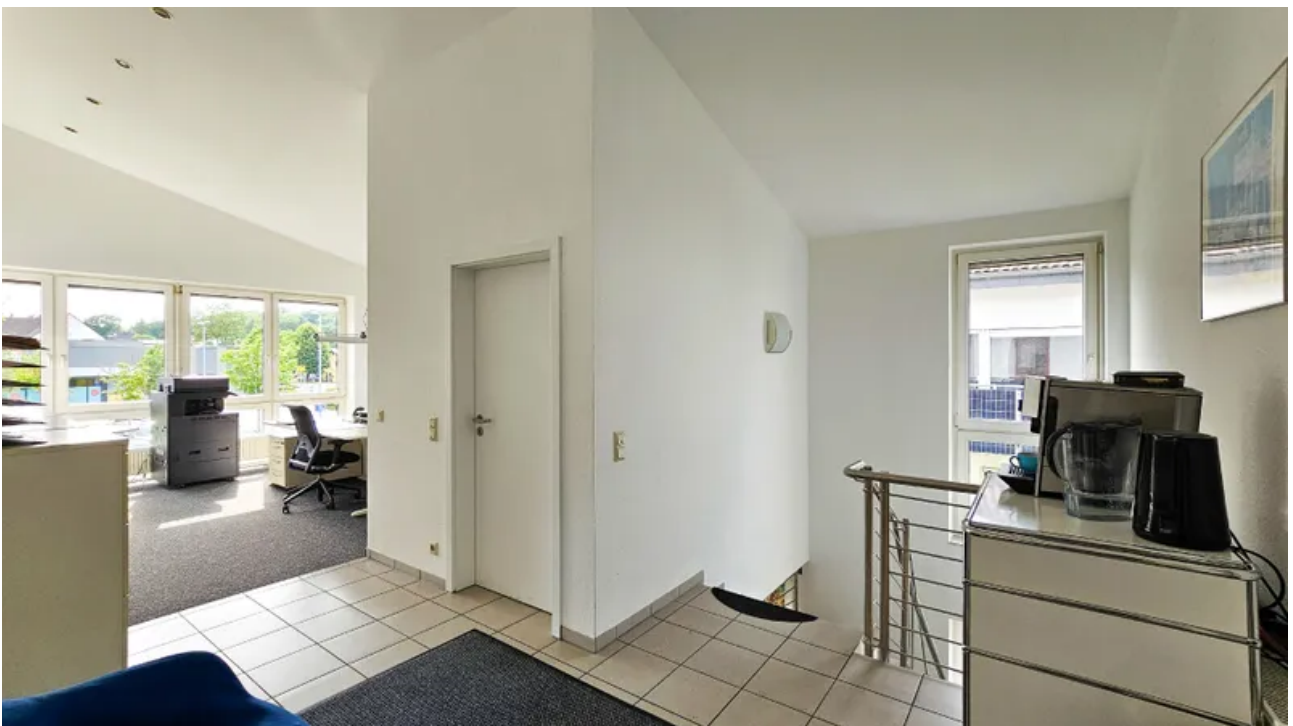
Beide Bürogebäude



Büro OG



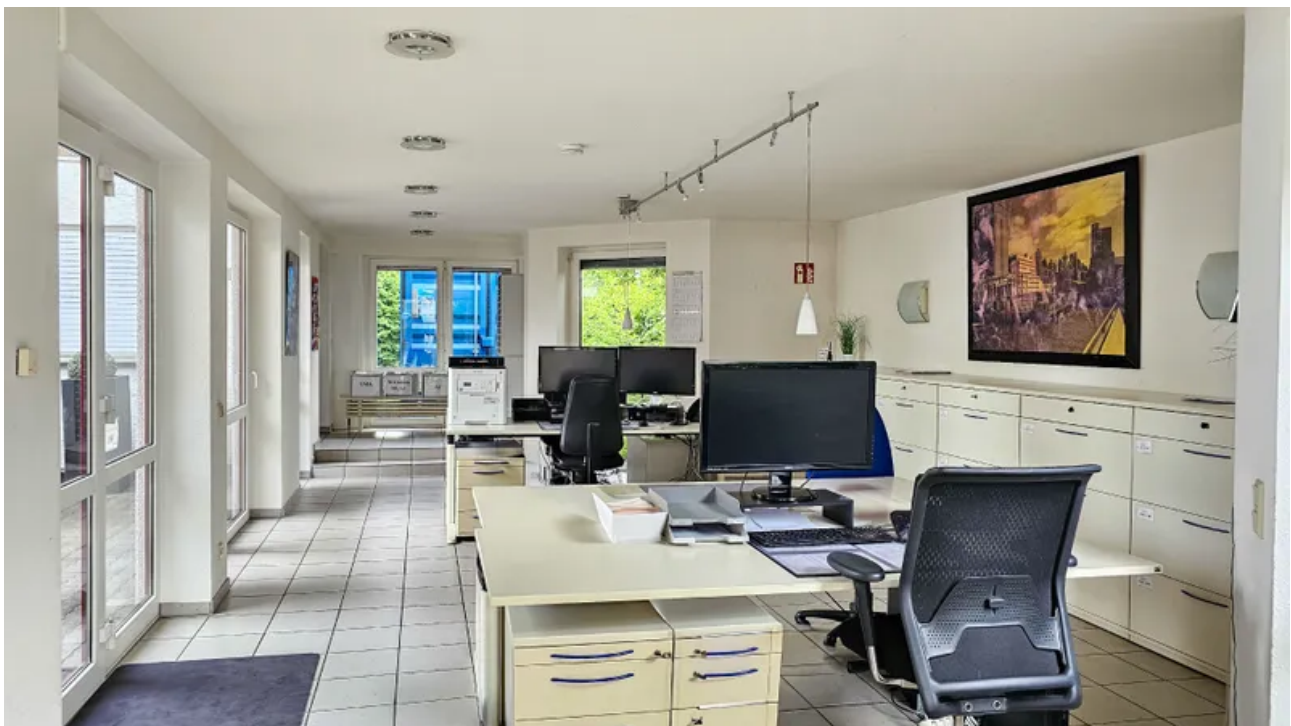
Büro EG



Räumlichkeiten OG



Treppenaufgang



Büro / Empfang EG



Diele / Empfang EG



Büro OG



PEES
IMMOBILIENTEAM

*Seit mehr als 30 Jahren
bringen wir erfolgreich
Menschen & Immobilien
zusammen!*

*Kostenlose Wertermittlung
plus Marktanalyse Ihrer
Immobilie*

4 x in NRW und RLP!

Direktkontakt über b.pees@immo-pees.de oder 02223 9098888

Awards displayed: FOCUS TOP IMMOBILIEN MAIER 2025, IP 24, IP 23, IP 22, IP 21, IP 20, IP 19, IP 18, IP 17, IP 16, IP 15, IP 14, IP 13, IP 12, IP 11, IP 10, IP 09, IP 08, IP 07, IP 06, IP 05, IP 04, IP 03, IP 02, IP 01, BELLEVUE Best Property Agents 2025, BELLEVUE Best Property Agents 2024, BELLEVUE Best Property Agents 2023, BELLEVUE Best Property Agents 2022, BELLEVUE Best Property Agents 2021, BELLEVUE Best Property Agents 2020, BELLEVUE Best Property Agents 2019, BELLEVUE Best Property Agents 2018, BELLEVUE Best Property Agents 2017, BELLEVUE Best Property Agents 2016, BELLEVUE Best Property Agents 2015, BELLEVUE Best Property Agents 2014, BELLEVUE Best Property Agents 2013, BELLEVUE Best Property Agents 2012, BELLEVUE Best Property Agents 2011, BELLEVUE Best Property Agents 2010, BELLEVUE Best Property Agents 2009, BELLEVUE Best Property Agents 2008, BELLEVUE Best Property Agents 2007, BELLEVUE Best Property Agents 2006, BELLEVUE Best Property Agents 2005, BELLEVUE Best Property Agents 2004, BELLEVUE Best Property Agents 2003, BELLEVUE Best Property Agents 2002, BELLEVUE Best Property Agents 2001.

Kontakt

Telefon: 02687/2040

E-Mail: b.pees@immo-pees.de

Ihr Ansprechpartner

Nadine Wolf

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

