



Grundstücksfläche  
**3.490 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**412.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 412.000 €

Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung Wärmepumpe (Luft-Wasser)

Dachform Flachdach

### Flächen

Grundstücksfläche 3.490 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 121.25

### Zustand

Baujahr 2024

Zustand Erstbezug

## Sonstiges

Objektnummer	132912NW-11
Objekt-ID	FIO-10517205110
Anbieter-ID	162400

## Objektbeschreibung

Die Gewerbeinheit WE02 im Projekt "Carré Siepen" präsentiert sich als ein attraktives Ladenlokal mit einer Gesamtfläche von 121,25 m<sup>2</sup>. Diese vielseitige Gewerbeinheit bietet eine großzügige Verkaufsfläche von ca. 96,61 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Keller- bzw. Lagerfläche von etwa 12,62 m<sup>2</sup>. Ideal gelegen im Erdgeschoss des Gebäudes, bietet diese Einheit eine erstklassige Möglichkeit zur Verwirklichung verschiedenster Geschäftskonzepte.

Verkaufsfläche:

Das Herzstück der Gewerbeinheit bildet die großzügige Verkaufsfläche, die mit ca. 96,61 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die Präsentation von Produkten oder die Einrichtung eines ansprechenden Dienstleistungsangebots bietet. Die offene Gestaltung und die großen Fensterfronten schaffen eine einladende Atmosphäre und ermöglichen eine optimale Präsentation der Waren oder Dienstleistungen.

Keller- / Lagerfläche:

Zusätzlich zur Verkaufsfläche verfügt die Gewerbeinheit über eine Keller- bzw. Lagerfläche von ca. 12,62 m<sup>2</sup>, die sich ideal für die Lagerung von Waren, Vorräten oder sonstigem Equipment eignet. Diese zusätzliche Fläche bietet Flexibilität und ermöglicht eine effiziente Nutzung des Geschäftsraums.

Lage und Parkmöglichkeiten:

Die Gewerbeinheit befindet sich in einer optimalen Lage mit guter Sichtbarkeit und einer hohen Frequenz potenzieller Kunden. Die schönen großen Fensterfronten bieten nicht nur eine helle und einladende Atmosphäre, sondern ermöglichen auch eine attraktive Präsentation der Geschäftsräume. Für ausreichende Parkmöglichkeiten ist gesorgt, was die Erreichbarkeit und Attraktivität des Ladens für Kunden weiter erhöht.

Die Gewerbeinheit WE02 im "Carré Siepen" bietet eine erstklassige Gelegenheit für Unternehmen, ihre Geschäftsideen zu verwirklichen.

## sonstige Angaben

Weitere Fotos und umfangreiche Informationen erhalten Sie bei einem persönlichen Termin in unserem Kundencenter. Gerne sind wir auch bei der geeigneten Finanzierung und/oder beim Verkauf Ihrer Immobilie behilflich. Alle Angaben und Berechnungen dieser Unterlagen beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/41275, Fax: 0251/4124799, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

**Objektbilder**



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Musterwohnung WE 19





Musterwohnung WE 19



Musterwohnung WE 19



Musterwohnung WE 19

## Beschreibung Lage



Die Immobilie befindet sich in dem malerischen Ortsteil Ittenbach, eingebettet in die idyllische Landschaft von Königswinter, im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Diese Lage besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus städtischer Anbindung und naturnahem Ambiente.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Straße ist eine Hauptverkehrsader, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an das Stadtzentrum von Königswinter gewährleistet. Die Autobahn A3 ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Pendler und Bewohner gleichermaßen schätzen.

Für Pendler und alle, die gerne auf öffentliche Verkehrsmittel setzen, ist die Lage äußerst praktisch. Die Bushaltestellen entlang der Königswinterer Straße bieten eine gute Anbindung an das regionale Busnetz, das eine bequeme Reise zu verschiedenen Zielen in der Umgebung ermöglicht.

In unmittelbarer Nähe der Adresse befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte. Zudem bietet die Umgebung eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Lage profitiert von ihrer Nähe zur Natur. Umgeben von grünen Hügeln und Wäldern bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Der nahegelegene Rhein sowie der Naturpark Siebengebirge laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus urbaner Anbindung, naturnaher Umgebung und einer vielfältigen Infrastruktur, die den Bewohnern ein komfortables und lebenswertes Wohnumfeld bietet.

Ihr Ansprechpartner

**Julian Frantzen**

Telefon: 0228 9696870

E-Mail: [bonn@immo.lbs-nw.de](mailto:bonn@immo.lbs-nw.de)

