Langenfeld – Langenfeld Mitte

Gute Sichtbarkeit – perfekt für Praxis oder Büro

Objektnummer: 25121119

MIETPREIS: 1.048 EUR

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25121119
Baujahr	1988
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	1.048 EUR
Nebenkosten	360 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Gesamtfläche	ca. 131 m²
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Gewerbefläche	ca. 131 m²

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.03.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	142.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Die Immobilie

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Ein erster Eindruck

Vielseitiges Ladenlokal in zentraler Lage von Langenfeld

Dieses Ladenlokal bietet eine einzigartige Gelegenheit, Ihr Unternehmen an einem der gefragtesten Standorte in Langenfeld zu präsentieren. Direkt an der Hauptstraße gelegen, besticht es durch hervorragende Sichtbarkeit und eine zentrale Lage. Zahlreiche Parkplätze rund um das Gebäude erleichtern den Kundenbesuch. Es stehen aktuell für alle im Gebäude ansässigen Ladenlokale noch vier Außenstellplätze sowie ein Garagenstellplatz zur Verfügung, die je nach Bedarf zusätzlich angemietet werden können. Die umliegenden Gewerbeeinheiten – Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe – schaffen Synergien und ziehen eine vielfältige Kundschaft an.

Die Gewerbeeinheit verfügt über eine großzügige, helle Fläche mit bodentiefen Schaufenstern und einem einladenden Eingangsbereich – ideal zur Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen. Das offene Raumkonzept lässt sich flexibel gestalten und eignet sich für unterschiedlichste Nutzungen: vom Einzelhandel über Dienstleistung bis hin zu Büro- oder Praxisbetrieb. Auch für Fachhandelskonzepte bietet die Lage und die Sichtbarkeit ausgezeichnete Voraussetzungen.

Aktuell steht eine separate WC-Anlage mit gemeinschaftlich genutztem Vorraum zur Verfügung. Perspektivisch ist geplant, diese entweder zu modernisieren oder eine zusätzliche, eigene Sanitäreinheit innerhalb einer der Mietflächen zu integrieren – abhängig von der zukünftigen Nutzung und Mietersituation. Die Einheit ist barrierefrei zugänglich und kann bei Bedarf mit barrierefreien Sanitäranlagen umgestaltet werden.

Die Eigentümer streben eine langfristige und nachhaltige Vermietung an. Dabei sind idealerweise Büro und Praxisnutzung als auch klassische Einzelhandelskonzepte ausdrücklich willkommen. Ziel ist es, das Gebäude mit passenden Mietern weiter aufzuwerten. In diesem Zusammenhang sind Investitionen in die Modernisierung der Flächen vorgesehen – die Ausstattung kann dabei individuell abgestimmt werden. Die Miethöhe würde sich entsprechend der geplanten Maßnahmen anpassen.

Diese Immobilie bietet nicht nur eine zentrale Lage, sondern auch Raum zur Mitgestaltung. Sie richtet sich an Interessenten, die aktiv zur Entwicklung des Standorts beitragen möchten und Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Überzeugen Sie sich selbst und bringen Sie Ihr Konzept an diesem attraktiven Standort

erfolgreich zur Umsetzung.

Hinweis:

Die angegebene Kaltmiete bezieht sich auf den aktuellen Ausstattungszustand. Je nach Bedarf sind Anpassungen an Ihr Geschäftskonzept flexibel möglich. Investitionen durch den Eigentümer können nach Absprache erfolgen; in diesem Fall wird die Miethöhe entsprechend angepasst. Eigene Maßnahmen durch den Mieter sind ebenfalls umsetzbar.

*** Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer an, um eine schnelle und unkomplizierte Kontaktaufnahme zu gewährleisten.***

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Ausstattung und Details

Die Gewerbeeinheit überzeugt durch folgende Ausstattungsmerkmale:
- Reichliche Anzahl an Steckdosen und Stromzuvor.
- Barrierefreier Zugang für eine bequeme und uneingeschränkte Erreichbarkeit
- Großzügige und offene Raumaufteilung, die sich flexibel an Ihre Anforderungen anpassen lässt
- Steinboden im gesamten Geschäftsbereich – pflegeleicht und langlebig
- Steinfliesen im WC für eine robuste und hygienische Ausstattung
- Funktionalee Sanitärbereich mit einer soliden und praktischen Ausstattung
- Abgehängte Decke mit einem Lichtband aus Rasterleuchten, das für eine angenehme und gleichmäßige Beleuchtung sorgt
- Raumtiefe von ca. 14,90 m und eine Raumbreite von ca. 7,0 m, die ein sehr großzügiges Raumgefühl schaffen
- Ein zusätzlicher Raum der als erweiterte Verkaufsfläche, Büro oder ganz Individuell genutzt werden kann. Mit einer Raumtiefe von ca. 5,0 m und einer Raumbreite von ca. 6,0 m. Hier gelangen Sie auch über den Hintereingang ins Geschäft.
- Großzügige, raumhohe Schaufenster, die optimale Präsentationsmöglichkeiten für Ihr Angebot bieten
- Klimatisierung vorhanden
- Es stehen aktuell für alle im Gebäude ansässigen Ladenlokale noch vier Außenstellplätze zu je Netto 40 €/Monat sowie ein Garagenstellplatz zu Netto 75 €/Monat zur Verfügung, die zusätzlich angemietet werden können.

Diese vielseitige Ausstattung macht die Gewerbeeinheit zu einem idealen Ort für Ihre geschäftlichen Aktivitäten – sei es als Verkaufsraum, Büro oder andere Nutzung.

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in ausgezeichneter Lage direkt an der Hauptstraße von Langenfeld (Rheinland), einer der zentralen und stark frequentierten Einkaufsstraßen der Stadt. Diese Top-Lage bietet eine hohe Sichtbarkeit und Laufkundschaft und ist somit ideal für Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Büronutzungen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister, die für ein lebendiges und dynamisches Umfeld sorgen. Die hervorragende Verkehrsanbindung - durch nahe gelegene Bushaltestellen, den Bahnhof Langenfeld sowie die Autobahnen A3 und A59 - sorgt für eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter.

Öffentliche Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Anfahrt für Besucher zusätzlich erleichtert. Der Standort profitiert zudem von seiner zentralen Lage in einer wirtschaftsstarken Region mit hoher Kaufkraft.

Zudem stehen aktuell auf dem Grundstück des Gebäudes bis zu vier Außenstellplätze und ein Garagenstellplatz zur Verfügung, die separat angemietet werden können.

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25121119 - 40764 Langenfeld – Langenfeld Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

Kölner Straße 6a, 40764 Langenfeld
Tel.: +49 2173 - 99 39 65 0
E-Mail: langenfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com