



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé
**Moderne Büro- oder Praxisräume im
Erdgeschoss direkt im Zentrum von Langenfeld**

Objekt-Nr.:
66377-8607



Büro/Praxis zur Miete

Moderne Büro- oder Praxisräume im Erdgeschoss direkt im Zentrum von Langenfeld

Miete zzgl. NK
1.570 €

 2
Zimmer

 102 m²
Bürofläche (ca.)

 102 m²
Nutzfläche (ca.)

 102 m²
Gesamtfläche (ca.)

 2021
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	1.570 €
	Nebenkosten	300 €
Kaution	4.710 €	
Mieterprovision	2.38 Monatsmieten	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66377-8607	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete	35 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzmiete (Garage)	70 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Zimmer	2
	Nutzfläche (ca.)	102 m ²
	Gesamtfläche (ca.)	102 m ²
	Bürofläche (ca.)	102 m ²
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Badezimmer	2

Weitere Informationen	verfügbar ab	01.08.2024
	Provisionspflichtig	✓
	Rollstuhlgerecht	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	2021
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Fahrstuhl	Personen
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung,

Beschreibung

Die Gewerberäume befinden sich in direkter Lauflage im Zentrum von Langenfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür. Die hier angebotene Mietfläche im Erdgeschoss ist ca. 102 m² groß und teilt sich aktuell in zwei große Räume, ein WC mit Dusche, eine Abstellkammer und eine Teeküche (ehemals zweites Duschbad) auf. Eine angepasste Küchenzeile kann bei Bedarf vom Mieter durch eine Abschlagszahlung übernommen werden. Die Gewerbeinheit ist erst drei Jahre alt und befindet sich daher in einem neuwertigen und modernen Zustand. Bisher wurden die Räumlichkeiten als Büroräume genutzt. Durch den barrierearmen Zugang sind die Räumlichkeiten auch für eine Vielzahl von Praxisarten geeignet. Ein PKW-Außenstellplatz, der sich hinter dem Gebäude

befindet, wird dem Mieter monatlich mit 35,00 EUR berechnet. Ein Tiefgaragenstellplatz kostet 70,00 EUR pro Monat.

Ausstattung

- * hochwertige Vinylböden
- * Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Räumen
- * dreifach verglaste Kunststofffenster sowie Schallschutzfenster zur Straßenseite
- * elektrisch betriebene Rollläden
- * Kabel-TV (Stadtwerke Langenfeld)
- * zwei moderne WC´s mit barrierefreier Dusche
- * kleine Abstellkammer
- * barrierefreie Hauszuwegung / Aufzug im Haus vorhanden
- * Terrasse
- * separater Kellerraum / gemeinschaftlicher Waschraum
- * Tiefgaragenstellplatz / PKW-Außenstellplatz

Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in einer stark frequentierten Lage direkt im Zentrum von Langenfeld.

Die gewerbliche Lage in Langenfeld ist geprägt von einer Vielzahl kleiner und mittlerer Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Ein wichtiger Wirtschaftszweig in Langenfeld ist der Dienstleistungssektor. Es gibt eine Vielzahl von Büros und Praxen, die verschiedene Arten von Dienstleistungen anbieten.

Die verkehrsgünstige Lage der Stadt ist ebenfalls eine ihrer Stärken geblieben und hat für florierendes Wachstum gesorgt. Mit Anschlüssen an drei Autobahnen sowie zwei S-Bahn-Stationen ist Langenfeld nicht nur gut zu erreichen, sondern gewährleistet auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Metropolen und Flughäfen. Die Stadt Langenfeld

hat ein wirklich breites Sortiment zu bieten, das durch das gastronomische Angebot, einen guten Mix aus Shops und eine gemütliche Shopping-Mitte untermalt wird.

Sonstiges

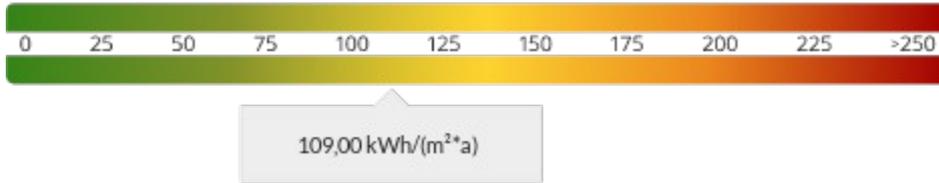
Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 07.01.2021

Endenergiebedarf Wärme: 109 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Nahwärme

Baujahr: 2021

Energiebedarfsausweis



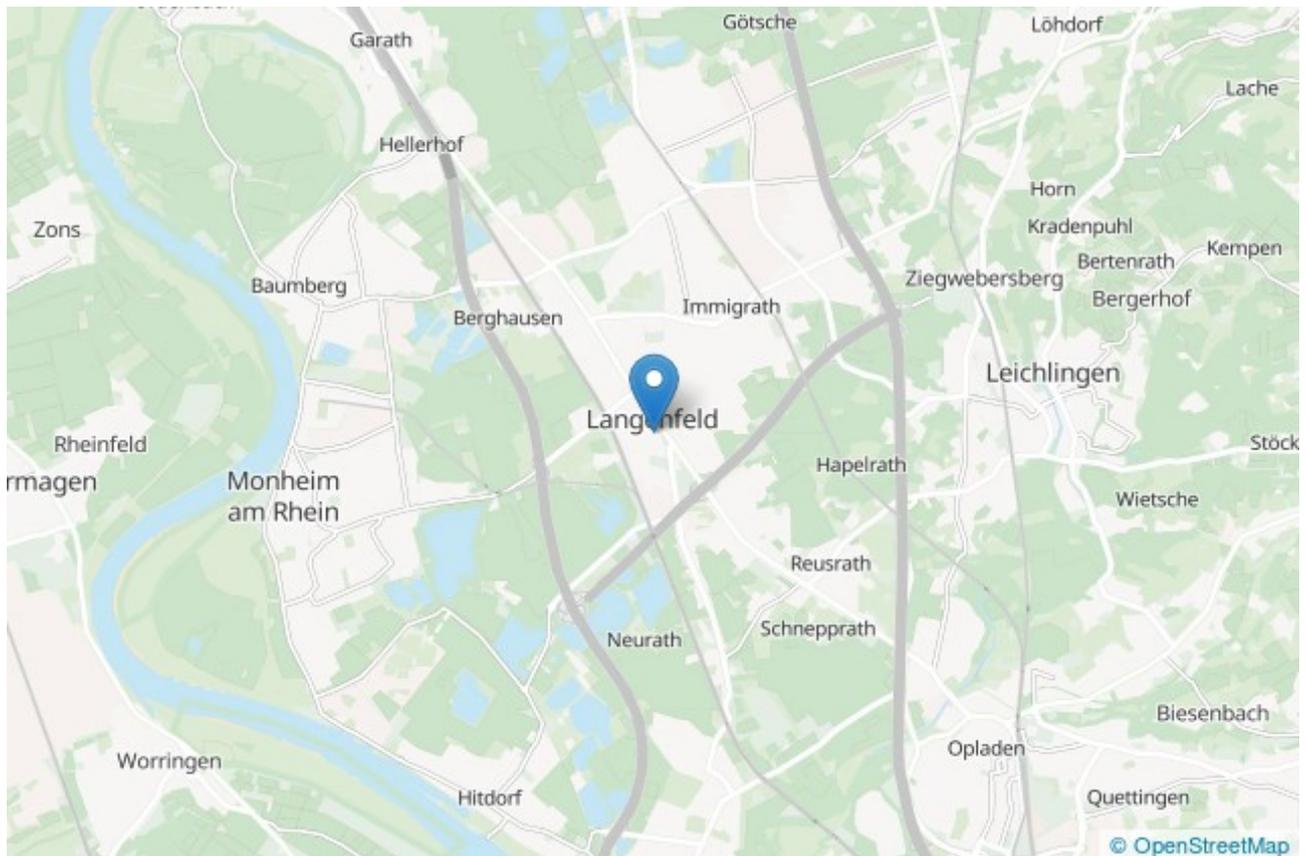
Endenergiebedarf	109 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Gültig bis	06.01.2031

Ihr Ansprechpartner

Name	René Huhn
Telefon	0214-8553333
Ort	51375 Leverkusen
E-Mail	anfragenhuhn@mueller-ivd.de
Homepage	https://www.schnorrenberger.de

Lage und Umgebung

40764 Langenfeld - Langenfeld





Hausansicht



Raum 1



Raum 1



Raum 2



Raum 2



Raum 2



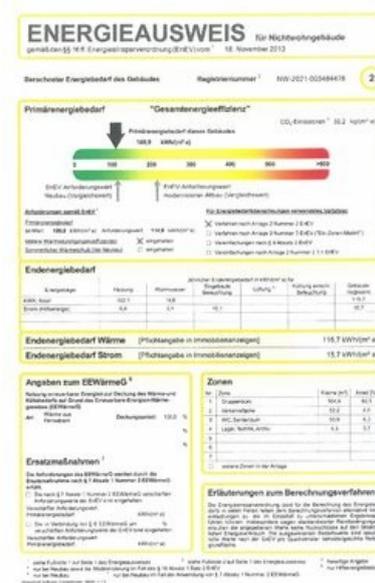
Teeküche



WC



Grundriss



Energieausweis