Vielseitige Gewerbeeinheit mit ca. 95 m^2 auf zwei Ebenen und eigenem Stellplatz in Langenfeld



Solinger Str. 139, 40764 Langenfeld

Details

ImmoNr	855
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürozentrum
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Etage	EG
Kaufpreis	179.000,00 €

Provision	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Provisionspflichtig	Ja
Bürofläche	ca. 95 m^2
Gewerbefläche	ca. 95 m^2
Baujahr	1980

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Zustand	Gepflegt	wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis	Bedarfsausweis		
Endenergiebedarf	123,1 kWh/(m²a)	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Energieausweis gültig bis	18.03.2025	Bezugstermin	nach Vereinbarung
Baujahr lt. Energieausweis	2001	Gewerbliche Nutzung	Ja
		Dist. Zentrum (km)	0,5 km

Beschreibung

Diese gepflegte Gewerbeeinheit mit ca. 95 m² Fläche befindet sich in Langenfeld (Rheinland) und bietet mit ihrer Aufteilung über zwei Ebenen interessante Möglichkeiten für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte. Ob als Büro, Beratungsstelle, Praxis oder Ladenlokal – die vorhandene Raumstruktur schafft eine vielseitige Grundlage für individuelle geschäftliche Anforderungen.

Die Einheit befindet sich in einem ursprünglich 1980 errichteten Gebäude und erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Souterrain. Beide Ebenen sind durch eine innenliegende Treppe direkt miteinander verbunden.

Im Erdgeschoss stehen insgesamt drei Büro- beziehungsweise Arbeitsbereiche zur Verfügung. Einer dieser Bereiche ist durch eine Glaswand räumlich abgetrennt, während die beiden weiteren Bereiche offen ineinander übergehen. Diese Gestaltung ermöglicht eine Kombination aus gemeinschaftlich genutzten Arbeitsflächen und einem separaten Bereich, der sich beispielsweise für Besprechungen, Kundenberatung oder konzentriertes Arbeiten eignet.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Badezimmer.

Über die innerhalb der Gewerbeeinheit gelegene Treppe gelangt man in das Souterrain. Hier erschließen sich von einem zentralen Flurbereich aus zwei weitere Räume, die sich insbesondere als Aktenarchive, Lagerflächen oder für andere ergänzende betriebliche Zwecke anbieten.

Eine zusätzliche kleine Küche im Souterrain sorgt für weiteren Komfort im Arbeitsalltag und kann beispielsweise als Teeküche für Mitarbeiter genutzt werden.

Durch die Aufteilung auf zwei Ebenen lassen sich die eigentlichen Arbeits- und Kundenbereiche im Erdgeschoss gut von den ergänzenden Funktions- und Lagerflächen im Souterrain trennen. Da sich ein wesentlicher Teil der Einheit im Untergeschoss befindet, sind die natürlichen Lichtverhältnisse dort entsprechend eingeschränkt.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch nicht mehr durchgehend zeitgemäßen Ausstattungszustand. Im Laufe der vergangenen Jahre wurden immer wieder Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, sodass sich die Räumlichkeiten heute in einem ordentlichen Gesamtzustand präsentieren. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Einheit im Zuge einer zukünftigen Nutzung optisch und funktional an die eigenen Anforderungen anzupassen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2001.

Ein weiterer Vorteil ist der zur Gewerbeeinheit gehörende Stellplatz, der eine praktische Parkmöglichkeit unmittelbar am Objekt bietet.

Mit der Gewerbeeinheit ist zudem ein Miteigentumsanteil von 1/4 an dem insgesamt ca. 194 m^2 großen Grundstück verbunden.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Selbstständige, Freiberufler oder kleinere Unternehmen, die eine eigene Gewerbefläche mit vielseitiger Raumaufteilung und zusätzlichen Nutzflächen suchen. Auch für Kapitalanleger, die eine Gewerbeeinheit zur Vermietung erwerben möchten, kann das Objekt eine interessante Option darstellen.

Die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten sind abhängig von den jeweiligen baurechtlichen Voraussetzungen und gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen.

Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage von Langenfeld (Rheinland), im Stadtteil Immigrath. Die Umgebung ist durch eine gewachsene Mischung aus Wohnbebauung, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und weiteren gewerblichen Nutzungen geprägt und bietet damit ein vielseitiges Standortumfeld.

Die Langenfelder Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Banken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befindet sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch im näheren Umfeld sind verschiedene Geschäfte und Dienstleistungsangebote vorhanden.

Die Lage bietet insbesondere für Büro-, Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen interessante Voraussetzungen. Durch die Einbindung in das bestehende Stadtgebiet lassen sich sowohl Kundenkontakte als auch betriebliche Abläufe gut organisieren.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie die nahegelegenen Autobahnen A3 und A59 bestehen günstige Verbindungen in die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Solingen. Damit ist der Standort auch für Unternehmen interessant, deren Kunden oder Mitarbeiter aus der weiteren Region kommen.

Darüber hinaus ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Die S-Bahn-Anbindung in Langenfeld ergänzt die regionalen Verkehrsmöglichkeiten.

Insgesamt verbindet der Standort eine zentrale Lage innerhalb Langenfelds mit einer guten regionalen Erreichbarkeit und bietet damit eine interessante Ausgangsbasis für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de

Ausstattung Beschreibung

Ausstattung :

- Ca. 95 m^2 Gewerbefläche auf zwei Ebenen
- Baujahr 1980
- Erdgeschoss und Souterrain
- 3 Büro- bzw. Arbeitsbereiche im Erdgeschoss
- Ein Büroraum durch eine Glaswand abgetrennt
- Zwei weitere offen ineinander übergehende Arbeitsbereiche
- Badezimmer im Erdgeschoss
- Innenliegende Treppe als Verbindung zum Souterrain
- Flurbereich im Souterrain
- 2 zusätzliche Räume im Souterrain, beispielsweise als Archiv-, Lager- oder Abstellräume nutzbar
- Separate kleine Küche im Souterrain
- Gasheizungsanlage aus dem Jahr 2001
- Ein zur Gewerbeeinheit gehörender Pkw-Stellplatz
- Miteigentumsanteil von 1/4 am ca. 194 m^2 großen Grundstück
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Beratungsstelle oder für andere geeignete gewerbliche Zwecke

Zustand und Modernisierungen

- Insgesamt gepflegter und ordentlicher Gesamtzustand
- Verschiedene Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Laufe der vergangenen Jahre
- Teilweise ältere, nicht mehr vollständig zeitgemäße Ausstattung
- Eingeschränkte natürliche Lichtverhältnisse in Teilen des Souterrains
- Individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend dem zukünftigen Nutzungskonzept

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Erlinghagen
Erlinghagen-Immobilien
Alte Schulstr. 30
40789 Monheim am Rhein

Tel./Mobil: 02173-1698398 / 0151-50613033
Fax: 02173-1698399
E-Mail: info@erlinghagen-immobilien.de
Web: www.erlinghagen-immobilien.de