

Exposé

Bürofläche in Herzogenrath

**54 m² Gewerbefläche | Schaufenster | Bahnhof fußläufig
| nur 475 € Kaltmiete**



Objekt-Nr. OM-242740

Bürofläche

Vermietung: **475 € + NK**

Ansprechpartner:
Claudia Oidtman

52134 Herzogenrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1907	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Büro-/Praxisfläche	54,00 m ²
Mietsicherheit	1.425 €	Gesamtfläche	54,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in Herzogenrath-Mitte. Auf ca. 54 m² bietet die Fläche ideale Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Die Einheit verfügt über einen großzügigen und hellen Hauptraum mit großer Schaufensterfront, die eine attraktive Präsentation Ihres Unternehmens ermöglicht. Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Nebenraum, der sich beispielsweise als Büro, Lagerfläche oder Personalraum nutzen lässt.

Ein WC mit Handwaschbecken ist ebenfalls vorhanden.

Die Gewerbefläche wird derzeit als Druckerei genutzt und eignet sich unter anderem für Büro- und Dienstleistungsbetriebe, Agenturen, Versicherungs- oder Immobilienbüros, Kosmetik- und Nagelstudios, Beratungsstellen oder kleinere Einzelhandelskonzepte. Bitte beachten Sie, dass eine Nutzung durch Gewerbe der Lebensmittelindustrie nicht zulässig ist.

Durch die Erdgeschosslage, die gute Sichtbarkeit und die flexible Raumaufteilung bietet die Fläche optimale Voraussetzungen für Selbstständige, Freiberufler und kleinere Unternehmen.

Die Gewerbeeinheit steht ab 01.08.2026 zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

ca. 54 m² Gewerbefläche

Erdgeschoss

Schaufensterfront mit ca. 3,5 m Breite

großzügiger Hauptraum

separater Nebenraum

WC mit Handwaschbecken

Holzdielenboden

Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude

kurzfristig verfügbar

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 475 €

Nebenkosten gemäß Vereinbarung

Kaution nach Vereinbarung

Die Fläche eignet sich ideal für Büro-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

Sonstiges

Sonstige Hinweise:

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung Ihrer Person und der geplanten gewerblichen Nutzung sowie einer Telefonnummer und Mailadresse für eine mögliche Terminvereinbarung.

Vermietung durch:

Evolona GmbH

Marktplatz 7

15806 Zossen

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage von Herzogenrath-Mitte in der Kleikstraße.

Der Standort zeichnet sich durch seine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit aus. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die gewachsene Infrastruktur sorgt für eine attraktive Geschäftslage mit regelmäßigem Kundenverkehr.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Herzogenrath ist in weniger als 500 Metern erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Aachen, Köln sowie in die umliegende Region. Auch Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Für Kunden und Besucher stehen Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude zur Verfügung, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und hoher Erreichbarkeit macht diese Gewerbefläche zu einem interessanten Standort für verschiedenste Branchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	130,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	122,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Bürofläche/Ladenfläche



Bürofläche/Ladenfläche

Exposé - Galerie



Bürofläche/Ladenfläche



Bürofläche/Ladenfläche

Exposé - Galerie



Bürofläche/Ladenfläche



Bürofläche/Ladenfläche

Exposé - Galerie



Holzdielen