

Exposé

Ladenlokal in Mönchengladbach

**2 Einmalige Ladenlokale in stark frequentierter Lage mit
ca. 280 m² und 103 m² Gewerbefläche**



Objekt-Nr. OM-296162

Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Viersener Straße 240
41063 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Gesamtfläche	280,00 m ²
Energieträger	Solar	Verkaufsfläche	380,00 m ²
Übernahme	sofort	Schaufensterfront	12,00 m
Zustand	gepflegt	Stellplätze	7
Etage	Erdgeschoss	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Gewerbeflächen in der Viersener Straße 234–242 (insgesamt ca. 280 m² + 100 m²) — repräsentativ, technisch vorbereitet und vielseitig nutzbar

Zwei gepflegte Einheiten, einzeln oder kombiniert nutzbar; fortlaufend instand gehalten; moderne Versorgungstechnik und flexible Grundrisse.

Gesamtfläche: ca. 280 m² (Einheit 1) + 100 m² (Einheit 2).

PKW-Stellplätze direkt am Objekt;

Einheit 1 — Hochwertige Einzelhandels- & Dienstleistungsfläche (ca. 280 m²)

Großzügiger, heller Präsentations- und Empfangsbereich mit breiter Glasfront und Lichtkuppel. ca. 70 m² Gartenfläche nutzbar;

Mehrere abgetrennte Räume für Beratung, Service, Werkstatt, Labor oder Behandlungsbereiche.

Drei Kabinen sowie weitere flexibel nutzbare Funktionsräume.

Zwei WC-Bereiche, vorbereitet für barrierearme Nutzung; Teeküchen-Anschlüsse möglich.

Separater Aufenthaltsraum; modernes Heiz-/Kühlsystem; Werkstatt-/Servicezone; vielseitig für Optik, Studio, Fachhandel, Praxis, Therapiezentrum oder präzisionsorientierte Dienstleistungen.

Einheit 2 — Spezialisierte Fläche für Akustik, Diagnostik & Beratung (ca. 100 m²)

Professionell schallisolierte Kabinen mit verstärkten Wänden und in Wandplatten eingelassenen Messflächen.

Entkoppelter Fußboden für schwingungsarme Messungen; strukturierte Raumaufteilung mit separatem Empfang/Wartebereich und WC.

Moderne Klima- und Heiztechnik; sofort nutzbar für Hörakustik, Diagnostik, Messräume oder präzise Beratungsleistungen.

Ausstattung

Eignung & Ausschlüsse

Besonders geeignet für: Gesundheits- und Therapiedienstleister, Optik, Akustik, Reha/Diagnostik, Fachhandel mit Beratungscharakter, präzisionsorientiertes Handwerk, Schulungen/Coaching und Büros mit Publikumsverkehr.

Ausgeschlossen sind grundsätzlich:

Branchen mit intensiver Feuchtigkeits- oder Dampfbelastung

Lebensmittelvollsortimente (z. B. Supermärkte)

Teppichhandel und Edelmetallhandel

Spielhallen und Shisha-Bars.

Teilweise zulässig sind kleinere, verzehrfertige oder leicht verderbliche Lebensmittelangebote (Take-away, Feinkost-To-Go), sofern die technischen Anforderungen (Lüftung, Abwasser, Brandschutz) und behördlichen Auflagen erfüllt sind; konkrete Genehmigungen sind mit dem Vermieter und den zuständigen Behörden abzustimmen.

Backwaren, die in direkter Konkurrenz zur auf dem Grundstück befindlichen Bäckereifiliale stehen, sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Eigentümer-Bereitschaft

Der Eigentümer ist offen für langfristige, nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzungskonzepte und prüft entsprechende Anfragen gern individuell.

*****Mietkonditionen*****

Bitte teilen Sie uns Ihre geplante Nutzung sowie Ihre Mietvorstellung mit. Auf dieser Basis prüfen wir gemeinsam die passende Lösung und besprechen die weiteren Konditionen in einem persönlichen Gespräch.

Kontakt

Wir freuen uns auf professionelle, seriöse und zukunftsorientierte Konzepte.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche

Lage

Lagebeschreibung – attraktiv, sichtbar, strategisch ideal

Erstklassige Lage in Mönchengladbach-Windberg – sichtbar, erreichbar und wirtschaftlich stark

Die angebotenen Gewerbeflächen befinden sich im bevorzugten Stadtteil Mönchengladbach-Windberg, einer etablierten und nachgefragten Wohn- und Geschäftsadresse im Norden der Stadt. Die Lage verbindet eine hochwertige Umgebung mit einer hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung.

Hervorragende Erreichbarkeit & Infrastruktur

Positioniert an einer ampelgeführten Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen

Hohe Sichtbarkeit und kontinuierliche Frequenz durch den Durchgangsverkehr

Nur wenige Minuten zu den Autobahnen A52 und A61

Die Innenstadt Mönchengladbach sowie das Zentrum von Viersen sind schnell erreichbar

Krankenhäuser und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe

Diese Kombination macht die Fläche besonders attraktiv für Unternehmen mit Kundenverkehr, Gesundheitsdienstleister, Fachgeschäfte und beratungsintensive Branchen.

Umfeld mit hoher Kaufkraft

Windberg zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Bereits in den 1970er-Jahren wurde das Gebiet aufgrund seiner hochwertigen Bebauung und der überdurchschnittlichen Kaufkraft augenzwinkernd als „Bonzenhausen“ bezeichnet – ein Ruf, der bis heute Bestand hat.

Das Umfeld bietet damit ein stabiles, zahlungskräftiges Kundenpotenzial und ein angenehmes, gepflegtes Umfeld für Mitarbeiter und Besucher.

Nähe zum Bunten Garten

Der nahegelegene Bunte Garten, eine der beliebtesten Grünanlagen der Stadt, unterstreicht die hohe Aufenthaltsqualität des Stadtteils. Die Lage bietet damit nicht nur wirtschaftliche Vorteile, sondern auch ein attraktives Umfeld für Kunden und Mitarbeitende.

Ihr Vorteil: Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und ein starkes Umfeld

Die Kombination aus:

exzellenter Verkehrsanbindung

hoher Sichtbarkeit

kaufkräftigem Umfeld

Nähe zu medizinischen Einrichtungen

und der etablierten, gepflegten Wohnlage

macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Adresse für Unternehmen, die Wert auf Professionalität, Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	34,30 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	86,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Aussen-Ansicht

Exposé - Galerie



Eingang Ladenlokal 1+2



Aussen-Ansicht



Eingang

Exposé - Galerie



weitere Eingangsbereich



Zugang zur 1. + 2.+ 3. Räumlic

Exposé - Galerie



1. Raum



2. Raum

Exposé - Galerie



vorgesehene Toilette vom Vormi



vorgesehene Toilette vom Vormi

Exposé - Galerie



Zugang hinterer Teil



hinterer Teil

Exposé - Galerie

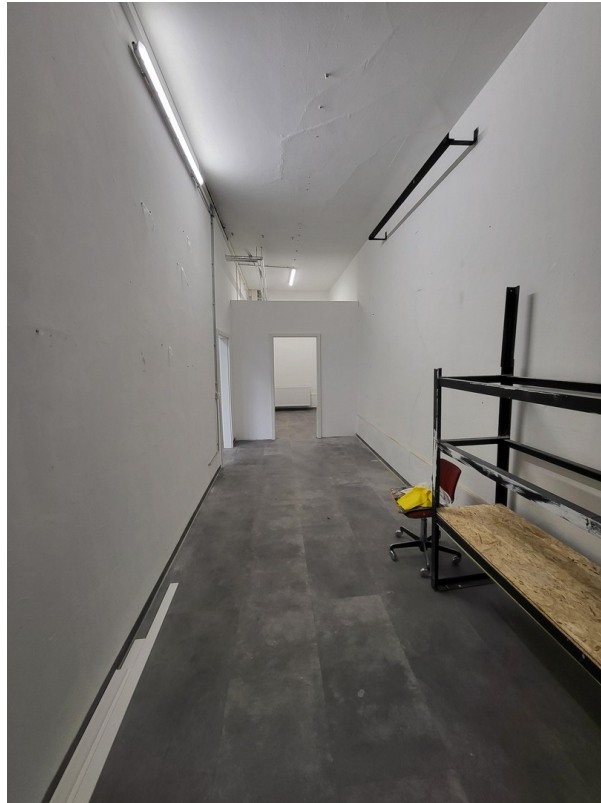


Zugang als Lager



Lager

Exposé - Galerie



Lager



als Küche vom v.M. vorgesehen

Exposé - Galerie



1. Abtrennung



Innenansicht

Exposé - Galerie



2. Abtrennung



Innenansicht

Exposé - Galerie



3. Abtrennung



Innenansicht

Exposé - Galerie



Außenfläche hinten



weitere Ansicht

Exposé - Galerie



Blick zum Eingangsbereich



Eingangsbereich Lalo 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Lalo2



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



WC



Elektro

Exposé - Galerie



Diele

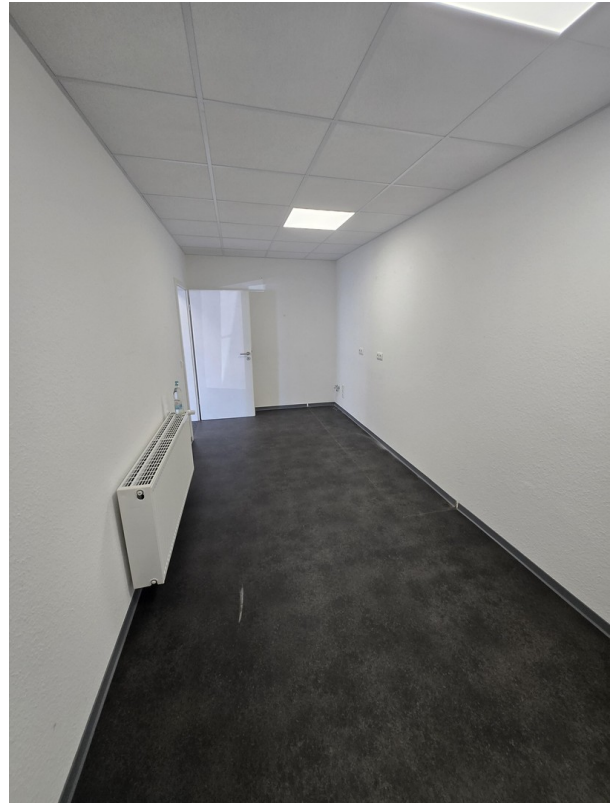


Flur

Exposé - Galerie



Küche oder Aufenthaltsraum o.?



Küche oder Aufenthaltsraum o.?



Küche oder Aufenthaltsraum od?

Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 1

Exposé - Galerie



Flur Seite



Raum 2

Exposé - Galerie



Raum 2



Front

Exposé - Grundrisse

