

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

Moderne Gewerbeflächen in der Viersener Straße 234–242 – flexibel, hochwertig und vielseitig nutzbar

In einer gut sichtbaren und etablierten Lage stehen zwei gepflegte Gewerbeeinheiten zur Vermietung, die einzeln oder kombiniert genutzt werden können. Die Flächen bieten eine moderne technische Ausstattung, flexible Grundrisse und eignen sich ideal für anspruchsvolle Einzelhandels-, Gesundheits- oder Dienstleistungskonzepte.

Objekt 1 – Hochwertige Einzelhandels- & Dienstleistungsfläche (ca. 280 m²)

Ausstattung & Highlights:

Großzügiger, heller Präsentations- und Empfangsbereich

Mehrere abgetrennte Räume – ideal für Beratung, Service, Werkstatt, Labor oder Behandlungsbereiche

Drei Kabinen sowie weitere flexibel nutzbare Funktionsräume

Aufenthaltsraum mit Sanitäranlagen

Modernes Heiz- und Kühlsystem für angenehme Klimatisierung

Vielfältig einsetzbar: Optiker, Studio, Fachhandel, Praxis, Therapiezentrum, spezialisierte Dienstleistungen oder Handwerk mit Kundenkontakt

Objekt 2 – Spezialisierte Fläche für Akustik, Diagnostik & Beratung (ca. 100 m²)

Besondere Merkmale:

Professionell schallisolierte Kabinen mit verstärkten Wänden

Ideal für Hörakustik, Messräume, Diagnostik, Beratung oder andere präzisionsorientierte Dienstleistungen

Moderne Klima- und Heiztechnik

Sofort nutzbar für akustische oder diagnostische Anwendungen

Standortvorteile

Gute Sichtbarkeit und frequentierte Lage

Repräsentative Außenwirkung für professionelle Marken und Dienstleister

Flexible Anpassungsmöglichkeiten an branchenspezifische Anforderungen

Eigentümer offen für langfristige, nachhaltige und zukunftsorientierte Nutzungskonzepte

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

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf professionelle, seriöse und zukunftsorientierte Konzepte.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung – funktional, hochwertig und vielseitig nutzbar

Die beiden Gewerbeflächen überzeugen durch eine Ausstattung, die sowohl für klassische Dienstleistungsbetriebe als auch für spezialisierte Fachbereiche optimale Voraussetzungen bietet. Die technische Vorbereitung, die Raumstruktur und die starke Frequenz auf dem Grundstück schaffen ein professionelles Umfeld für anspruchsvolle Geschäftsmodelle.

Starke Frequenz durch etablierten Standortpartner

Auf dem Grundstück befindet sich eine Schollin-Bäckerei, deren hochwertige Produkte seit Jahren für eine konstant hohe Kundenfrequenz sorgen. Die Filiale ist im Umfeld bestens bekannt und zieht ein überdurchschnittlich kaufkräftiges Publikum an – ein klarer Vorteil für alle gewerblichen Nutzer am Standort.

Ausstattung der 100-m²-Einheit (ehemalige Akustik-Fläche)

Diese Fläche wurde zuvor von einem Hörakustik-Fachbetrieb genutzt und verfügt über eine Ausstattung, die für präzise Dienstleistungen ideal ist:

Entkoppelter Fußboden für schwingungsarme Messungen

In die Wände eingelassene Platten zur Schalloptimierung

Schallreduzierte Räume, ideal für Diagnostik, Beratung oder Messverfahren

Strukturierte Raumaufteilung, sofort nutzbar für spezialisierte Dienstleistungen

Ausstattung der 280-m²-Einheit (Einzelhandel / Dienstleistung / Optik)

Die größere Fläche bietet eine moderne, flexibel nutzbare Struktur:

Großer Eingangsbereich mit breiter Glasfront und Lichtkuppel

Mehrere abgetrennte Räume für Beratung, Service oder Behandlung

Bereich für Präsentation oder Ausstellung, z. B. für Optik, Studio oder Fachhandel

Kabinen für Sehtests oder diskrete Beratung

Werkstatt- oder Servicebereich, ideal für präzise handwerkliche Tätigkeiten

Helle, freundliche Raumwirkung durch großzügige Fensterflächen

Gemeinsame Ausstattungsmerkmale beider Einheiten

Insgesamt ca. 280 m² + 100 m² Gewerbefläche

Ca. 70 m² Gartenfläche, vielseitig nutzbar (z. B. Pausenbereich, Grünzone, Kundenwartebereich im Außenraum)

Teeküche möglich

Zwei WC-Bereiche, vorbereitet für barrierearme Nutzung

PKW-Stellplätze direkt am Objekt

Flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Nutzungskonzepte

Geeignet für viele hochwertige Branchen

Die Ausstattung eignet sich besonders für:

Gesundheits- und Therapiedienstleister

Beratungs- und Servicebetriebe

Optik, Akustik, Reha- und Diagnostikdienstleister

Fachhandel mit Beratungsfokus

Präzisionshandwerk mit Kundenkontakt

Schulungs- und Coachingangebote

Büros mit Publikumsverkehr

(Ausgeschlossen bleiben Gastronomie, Kiosk, Teppichhandel und Edelmetallhandel, Spielhallen, Shisha-Bars, Lebensmittelhandel)

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

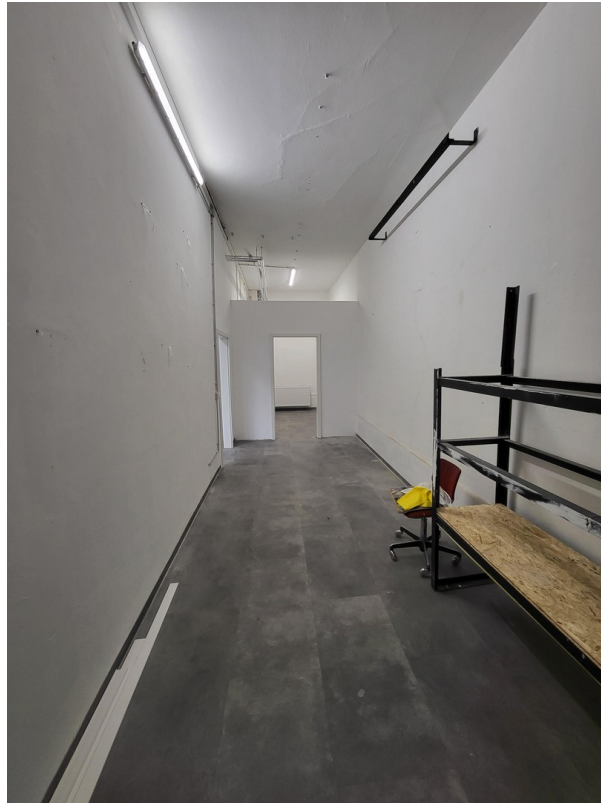


Zugang als Lager



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



Eingsbereich Lalo2



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



WC



Elektro

Exposé - Galerie



Diele

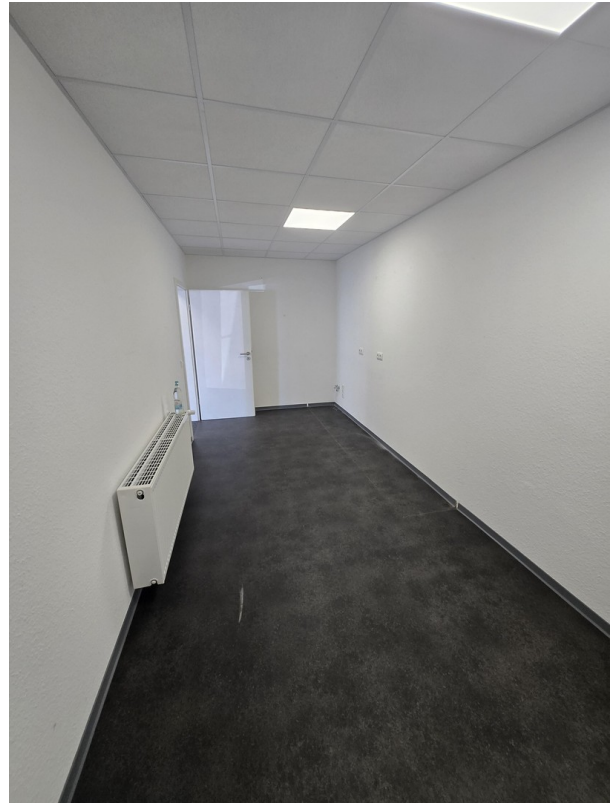


Flur

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

