

# Exposé

## Bürofläche in Bergisch Gladbach

### Ladenlokal in stark frequentierter Lage – Ausstellungs-/Verkauf /Praxis oder Büro



Objekt-Nr. OM-405425

#### Bürofläche

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Achim Nowak

Hauptstraße 293-297  
51465 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	320 €	Büro-/Praxisfläche	66,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.370 €	Gesamtfläche	66,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.12.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das publikumsfreundliche Ladenlokal befindet sich im Erdgeschoss eines in Massivbauweise in den 80er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftshauses.

Zahlreiche weitere gewerbliche Mieter und insbesondere ein Schulungszentrum bringen viel Publikum und potentielle Kunden in den Geschäfts- und Wohnkomplex in dem dieses Ladenlokal eine zentrale Lage bildet.

Das in direkter Nachbarschaft liegende evangelische Krankenhaus EVK verfolgt große Expansionspläne und ist damit ein Garant für ein Aufblühen der Wirtschaftskraft in diesem Teil der "oberen Hauptstraße" von Bergisch Gladbach.

## Ausstattung

Das Ladenlokal wird frisch renoviert und ist mit einem Fliesenboden und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Räumlichkeiten verfügen über ein WC und einen kleinen abgetrennten Raum für eine Küchenzeile.

An der Fassade befindet sich eine große beleuchtete Reklametafel, die dem Mieter zur Verfügung steht und für vorbeifahrende Fahrzeuge schon von Weitem sichtbar ist.

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Das barrierefreie Ladenlokal eignet sich hervorragend für die Nutzung als Büro, Praxis, Friseur, Bäckerei, Versicherungsbüro, Beratung Coaching, Kosmetikstudio, Ausstellung u.v.m.

Durch die stark frequentierte Lage und die Möglichkeit, auf und über den Schaufenstern gut sichtbare Werbung anzubringen, gelingt es, viel Aufmerksamkeit für vorbeifahrende Kunden zu erzeugen.

Stellplätze:

Vor dem Objekt befinden sich zahlreiche öffentliche Parkplätze. Zusätzlich gibt es auch im Innenhof und hinter dem Objekt zahlreiche Stellplätze, die ggf. auch zusätzlich angemietet werden können. Weiterhin verfügt das Objekt über eine große Tiefgarage, in der weitere Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung stehen.

Außenbereich:

Vor dem Objekt befindet sich eine großzügige gepflasterte Fläche, die je nach Genehmigungsfähigkeit auch für eine Außenbestuhlung und für andere Webezwecke verwendet werden kann.

Bezugsfrei:

per 01.12.2025

Mietzins:

€ 790,- Kaltmiete zzgl. € 320,- Nebenkosten

Nebenkosten:

€ 320,- inkl. Heizkosten exkl. Strom.

als monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung.

Kaution:

3 Monatskalmieten

Courtagé:

keine, da Vermietung direkt durch den Eigentümer

---

Allgemeiner Hinweis:

Wir sind um korrekte Angaben bemüht, können aber keine Gewähr übernehmen. Die Angaben basieren auf derzeit vorliegenden Informationen wurden. Irrtum vorbehalten.

---

## **Lage**

Dieses lichtdurchflutete, dreiseitig verglaste Ecklokal ist barrierefrei erreichbar und befindet sich an der stark frequentierten Hauptstraße, die das Zentrum von Bergisch Gladbach mit Kürten und dem Autobahnanschluss A4 in Moitzfeld über den Ortsteil Sand und Herkenrath verbindet.

Hier fahren täglich tausende Menschen in die Innenstadt und wieder zurück nach Hause. Diese und auch die Bürger von Bergisch Gladbach sind potentielle Kunden und genießen die Vorzüge des Standortes dieses attraktiven Ladenlokals mit seinen zahlreichen Parkplatzangeboten.

In fußläufiger Nähe befindet sich das Geschäftszentrum von Bergisch Gladbach mit einer großen Fußgängerzone, das evangelische Krankenhaus, sowie Supermärkte und Lebensmitteldiscounter

Die Lage hat eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung zum ÖPNV (Bus und S-Bahn) sowie den Autobahnanschlussstellen der A4 Richtung Köln/Olpe in Moitzfeld und Bensberg.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	56,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Außenansicht 1

# Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Vorplatz /Freifläche

# Exposé - Galerie



Außenansicht 3

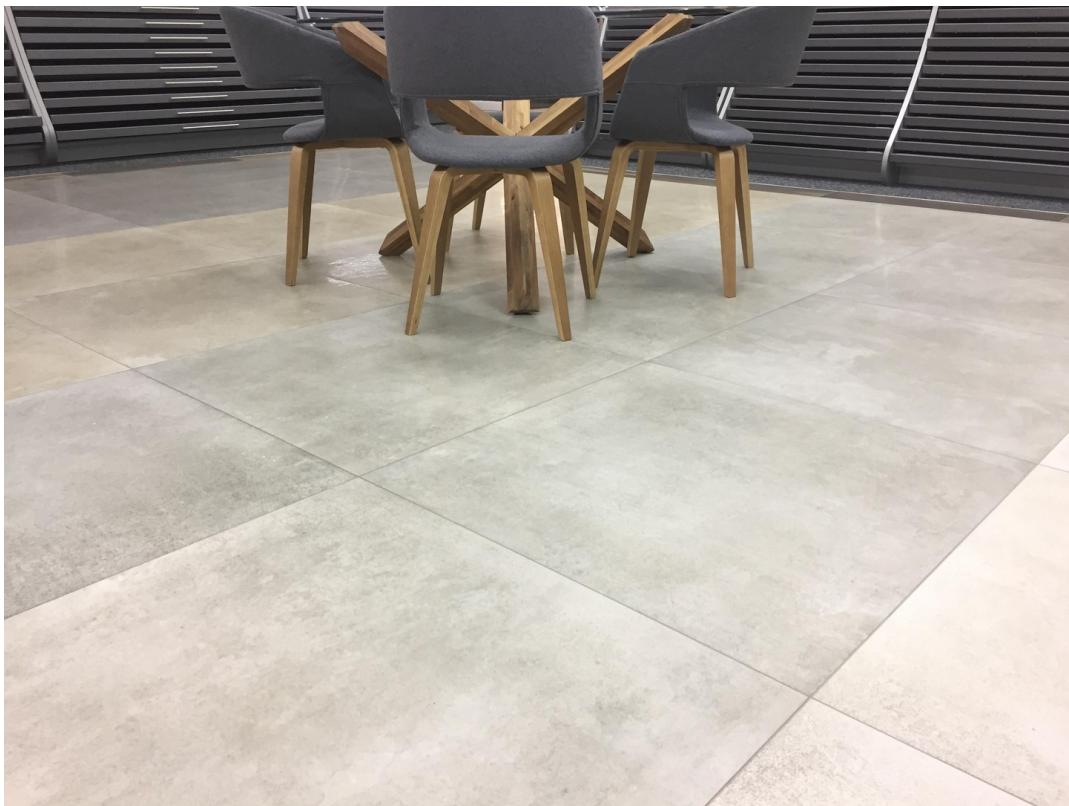


Innenraum Eingang

# Exposé - Galerie



Innenraum



Fliesenboden

# Exposé - Galerie



Vorraum /Küche

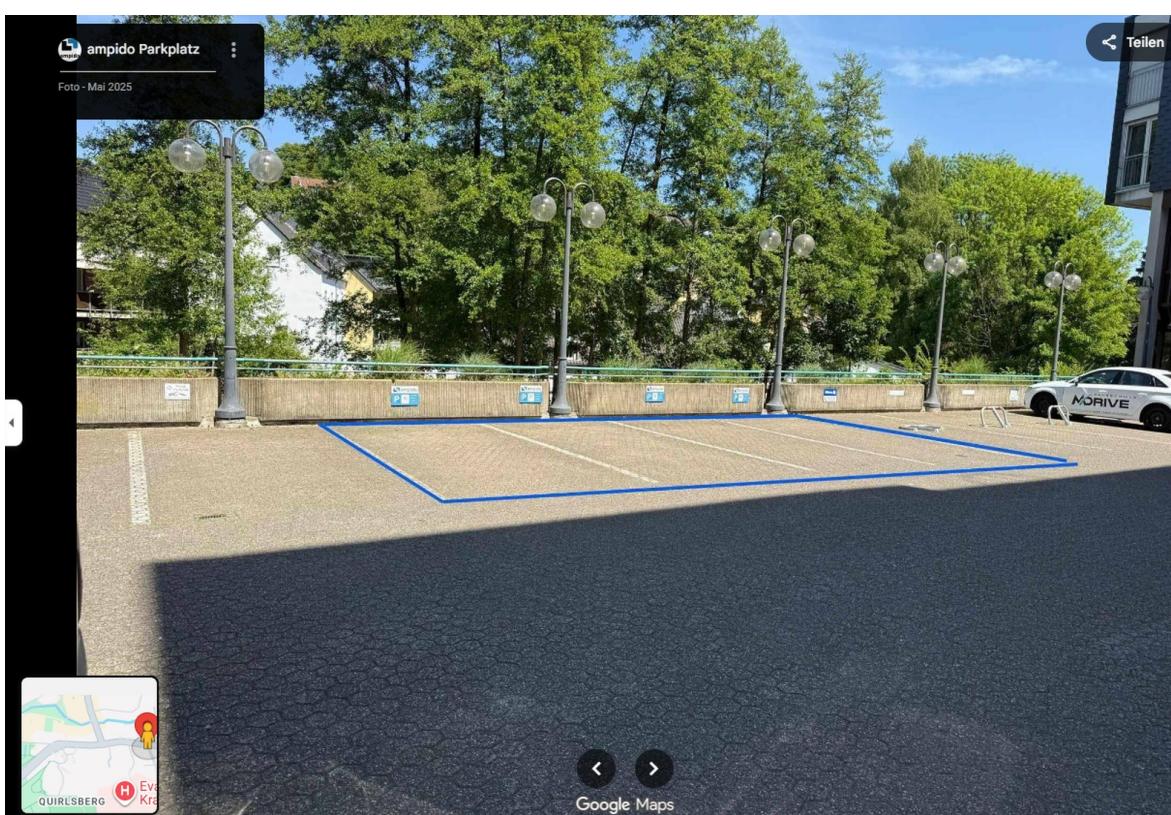
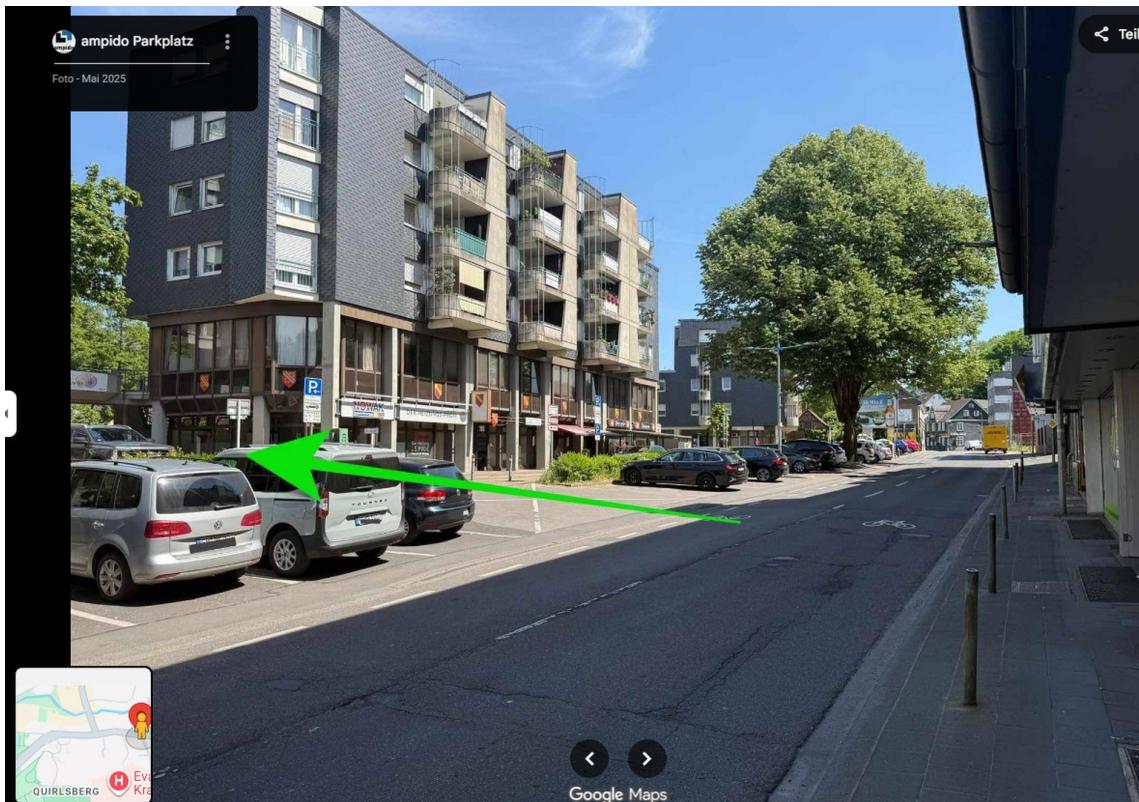


WC mit Handwaschbecken

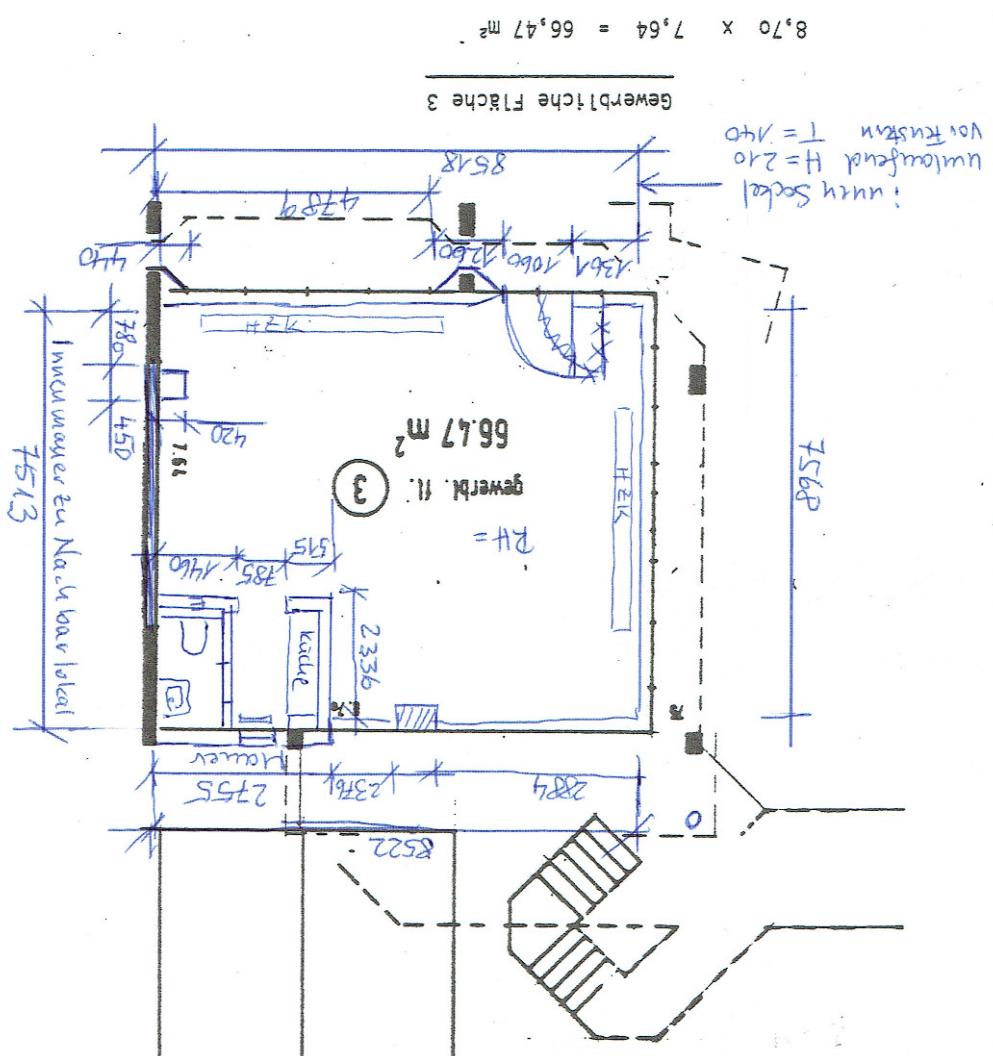


Satellitenbild

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

