

# Exposé

## Bürofläche in Gummersbach

**Moderne 3-Raum-Bürofläche (69 m<sup>2</sup>) mit neuer  
Einbauküche, Duschbad & Lager-/Druckerraum**



Objekt-Nr. OM-407563

### Bürofläche

Vermietung: **690 € + NK**

51645 Gummersbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Energieträger	Gas	Zustand	renoviert
Summe Nebenkosten	215 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.000 €	Büro-/Praxisfläche	69,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Gesamtfläche	69,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Büroeinheit mit ca. 69 m<sup>2</sup> bietet ideale Arbeitsbedingungen für Agenturen, Start-ups sowie kleine bis mittlere Unternehmen. Die Fläche umfasst drei separat nutzbare Büroräume, die flexibel eingerichtet und vielseitig genutzt werden können.

Die frisch modernisierten Räume überzeugen durch helle Bodenfliesen, großzügige Fensterflächen und eine einladende Arbeitsatmosphäre. Eine neue, hochwertige Einbauküche bietet optimale Voraussetzungen für Pausen, Besprechungen oder Bewirtung.

Ein WC steht direkt in der Einheit zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es bei Bedarf ein Duschbad, das im Notfall genutzt werden kann.

Ein separater Drucker- und Lagerraum ermöglicht eine klare Trennung von Technik und Arbeitsbereich und sorgt für Ordnung.

Das Büro befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Wohn- und Geschäftshaus, das ein angenehmes und professionelles Arbeitsumfeld schafft.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sofern Interesse an der Gewerbeeinheit besteht, bitten wir Sie um eine kurze Vorstellung.

Für eine reibungslose und transparente Kommunikation benötigen wir folgende Angaben:

Vor- und Nachname

Anlass bzw. Grund für die Anmietung / den geplanten Umzug

(z. B. Unternehmensvergrößerung, Neugründung, Standortwechsel etc.)

Optional, aber sehr hilfreich:

3. Mobilnummer

Wenn Sie diese angeben, erfolgt die weitere Kontaktaufnahme bevorzugt über WhatsApp, da sich hierüber insbesondere Besichtigungstermine schnell und unkompliziert abstimmen lassen.

⚠ Datenschutz

Ich versichere, dass alle übermittelten Daten ausschließlich zur Bearbeitung der Vermietungsanfrage genutzt werden.

Besteht kein Mietinteresse mehr oder wird die Einheit nicht vermittelt, werden sämtliche Daten vollständig und unverzüglich gelöscht.

## Lage

Die Büroeinheit befindet sich in einer ruhigen, dennoch hervorragend angebundenen Lage im Gummersbacher Stadtteil Dieringhausen. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen aus und bietet zahlreiche Vorteile für Unternehmen, Mitarbeiter und Kunden.

Dieringhausen verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Versorgung:

Supermärkte, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Apotheken und diverse Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind auch fußläufig gut erreichbar. Dadurch ist der Standort besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf kurze Wege und eine funktionale Umgebung legen.

► Ein herausragendes Merkmal der Lage ist die exzellente Verkehrsanbindung:

Über die B55 erreicht man in wenigen Minuten die Autobahn A4 mit direkter Verbindung Richtung Köln oder in die entgegengesetzte Richtung Siegen/Olpe.

Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das gesamte Rheinland sowie das Sauerland.

Der Bahnhof Dieringhausen bietet zudem regelmäßige Verbindungen nach Köln, Gummersbach, Marienheide, Meinerzhagen und Lüdenscheid.

Besonders die Anbindung nach Köln macht den Standort attraktiv für Pendler und Geschäftstermine in der Domstadt.

Durch diese Lagevorteile eignet sich das Objekt hervorragend für Unternehmen mit Kundenverkehr oder Mitarbeitern, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind.

Für die Büroeinheit stehen zwei Carport-Stellplätze direkt am Gebäude zur Verfügung.

Entlang der Straße befinden sich zahlreiche weitere Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden.

Bei Bedarf und Rücksprache können zusätzlich bis zu vier weitere Stellplätze bereitgestellt werden, sodass auch bei höherem Besuchs- oder Mitarbeiteraufkommen ausreichend Kapazitäten vorhanden sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich - Original



Besprechungsraum - Beispiel

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum - Original



Gemeinschaftsbüro - Beispiel

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsbüro - Original



Druckerraum - Beispiel



Druckerraum - Original

# Exposé - Galerie



Druckerraum - Beispiel



Druckerraum - Original

# Exposé - Galerie



Küche - Beispiel



Küche - Original

# Exposé - Galerie



Küche mit Geschirrspüler



WC - Beispiel

# Exposé - Galerie



WC - Original



Glastür wird nachgerüstet

# Exposé - Galerie



Duschbad - Original

# Exposé - Grundrisse

