

# Exposé

## Bürofläche in Leverkusen

**Büro / Firmensitz / Co-Working in Leverkusen: bis zu 50 % Gewerbesteuer sparen**



Objekt-Nr. OM-408718

### Bürofläche

Vermietung: **99 € + NK**

Ansprechpartner:  
FCT Solutions GmbH

Montanusstraße 17  
51373 Leverkusen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Gesamtfläche	100,00 m <sup>2</sup>
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Fußbodenheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Profitieren Sie von den attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen in Leverkusen – mit einem günstigen Gewerbesteuerhebesatz von nur 250 % zählt der Standort zu den wirtschaftlich interessantesten Adressen der Region.

Unsere modernen Co-Working-Spaces bieten Ihnen nicht nur ein professionelles Arbeitsumfeld, sondern auch eine ladungsfähige Geschäftsadresse, die eine offizielle Gewerbeanmeldung an unserem Standort ermöglicht. Ihr Firmenname wird selbstverständlich sichtbar am Briefkasten angebracht und sorgt so für eine repräsentative Außendarstellung.

Für Ihren Büroalltag bieten wir zusätzlich flexible Serviceleistungen an – darunter wöchentliche, zweiwöchentliche oder monatliche Postweiterleitungen. So bleibt Ihr Unternehmen jederzeit zuverlässig erreichbar.

Unsere Pakete – Flexibel, Transparent, Passgenau

Wählen Sie das Paket, das optimal zu Ihren Anforderungen passt. Alle Optionen bieten Ihnen eine professionelle Geschäftsadresse, Zugang zu unserem modernen Co-Working-Bereich sowie die Möglichkeit, Ihre Leistungen individuell zu erweitern.

Basis-Paket – Virtual Office

Einstigerfreundlich & flexibel

Aktionspreis: erste 3 Monate nur 99 € netto/Monat

Regulär ab Monat 4: 129 € netto/Monat

Nutzung des offenen Co-Working-Bereichs

Ideal für Selbstständige, Gründer und mobile Arbeitsstile

DedicatedDesk

Maximal flexibel, maximal professionell

Aktionspreis: erste 3 Monate nur 169 € netto/Monat

Regulär ab Monat 4: 199 € netto/Monat

Premium-Arbeitsplatz mit erweitertem Leistungsumfang

Ideal für Unternehmer, die eine hochwertige, repräsentative Arbeitsumgebung suchen

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen einen Arbeitsplatz zu bieten, der optimal zu den Bedürfnissen Ihres Unternehmens passt!

## Ausstattung

Die Räumlichkeiten bieten eine moderne und funktionale Arbeitsumgebung mit hochwertiger Ausstattung:

Flexible Büroräume sowie Co-Working-Arbeitsplätze für Einzelunternehmer und kleine Teams

Höhenverstellbare Schreibtische mit ergonomischen Bürostühlen für gesundes und komfortables Arbeiten

Holzboden Parkett im Parkettstil, der eine warme und professionelle Atmosphäre schafft

Teeküche mit kostenfreiem Kaffee und Tee zur täglichen Nutzung

Klimatisierter Meetingraum für Besprechungen, Kundentermine und Team-Workshops

Abschließbare Rollcontainer für persönliche Unterlagen und vertrauliche Dokumente

Möglichkeit zur Anbringung eines Firmenschildes für professionelle Außendarstellung

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

## Lagebeschreibung

### Montanusstraße 17, 51373 Leverkusen

**\*\*1. Stadtteil und Umgebung\*\***

Die Montanusstraße befindet sich im zentral gelegenen Stadtteil Wiesdorf in Leverkusen. Es handelt sich um eine ruhige, innerstädtische Wohnstraße mit überwiegend mehrgeschossigen Wohngebäuden. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Durchmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel. Durch die zentrale Lage sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten zu erreichen.

**\*\*2. Verkehrsanbindung\*\***

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen mit direkter Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Stadtteile. Der Bahnhof Leverkusen-Mitte ist fußläufig erreichbar und bietet Regionalbahn- und S-Bahnbindungen in Richtung Köln, Düsseldorf und Ruhrgebiet. Für den Individualverkehr besteht eine schnelle Anbindung an die A3 und A1.

**\*\*3. Infrastruktur & Nahversorgung\*\***

Die Lage bietet eine sehr gute Nahversorgung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Geschäfte und gastronomische Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus befinden sich Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen im näheren Umfeld.

**\*\*4. Wohn- und Aufenthaltsqualität\*\***

Die Montanusstraße zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre aus. Trotz der Nähe zur City ist die Straße selbst nicht stark befahren. Grünflächen und Erholungsbereiche sind ebenfalls gut erreichbar. Die Lage eignet sich ideal für Singles, Paare und kleine Unternehmen, die Wert auf zentrale Erreichbarkeit und urbane Infrastruktur legen.

**\*\*5. Zusammenfassung\*\***

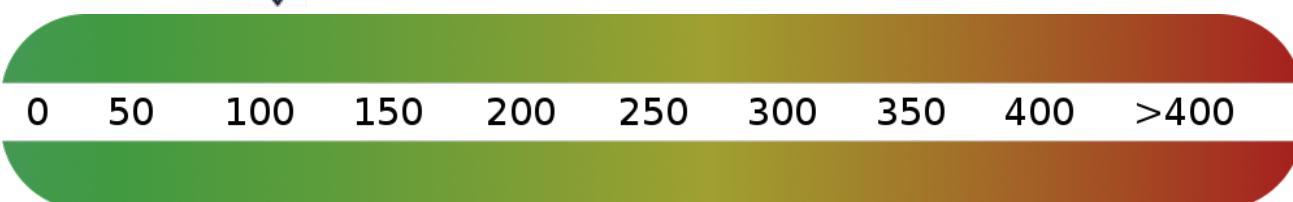
Die Montanusstraße 17 bietet eine attraktive und stadtnahe Lage in Leverkusen-Wiesdorf. Hervorragende Verkehrsanbindung, eine ausgezeichnete Nahversorgung sowie eine angenehme Wohnumgebung machen diese Adresse zu einem sehr geeigneten Standort sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung.

**Infrastruktur:**

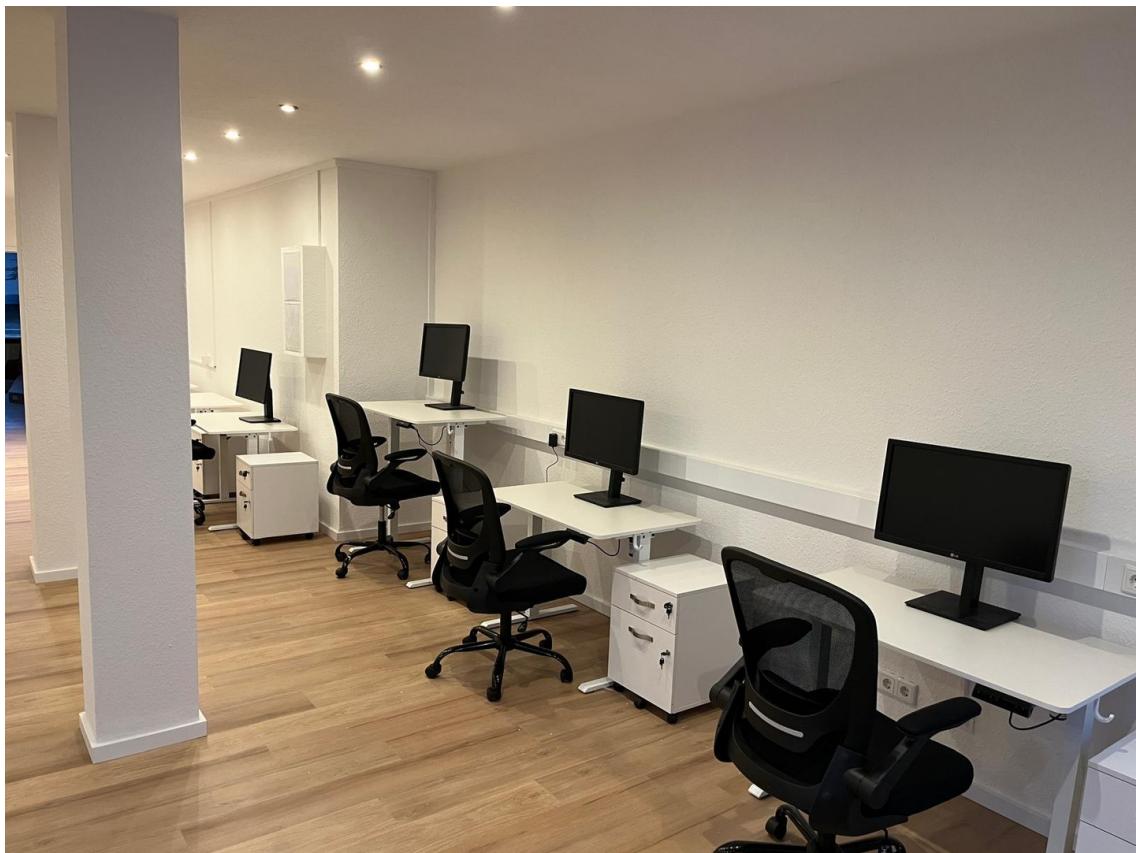
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

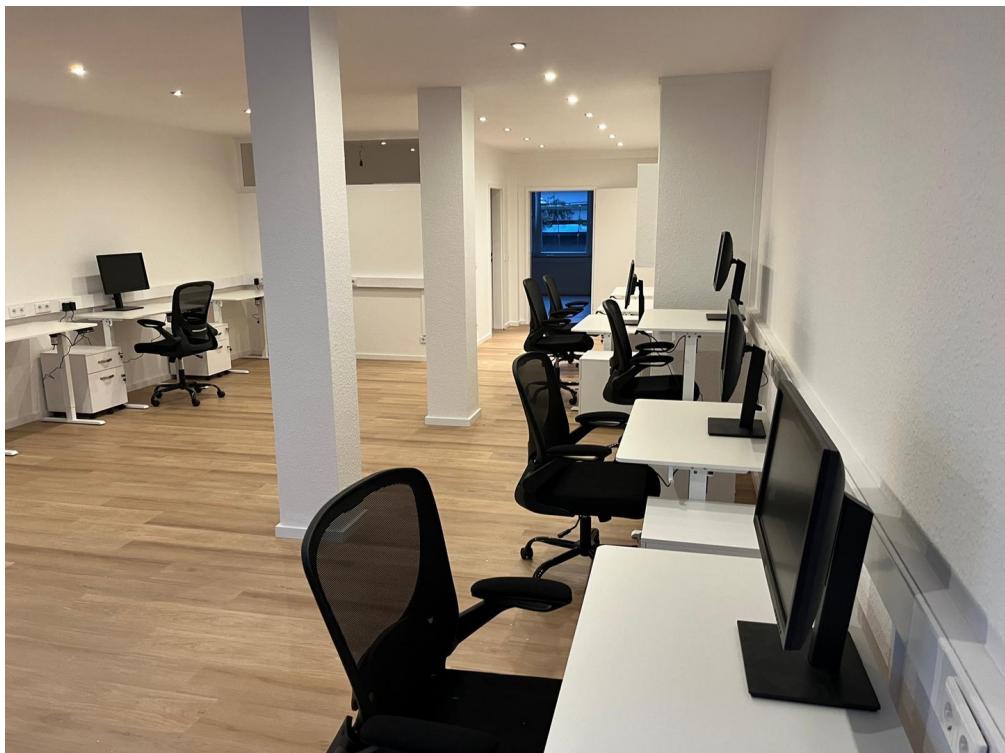


## Exposé - Galerie

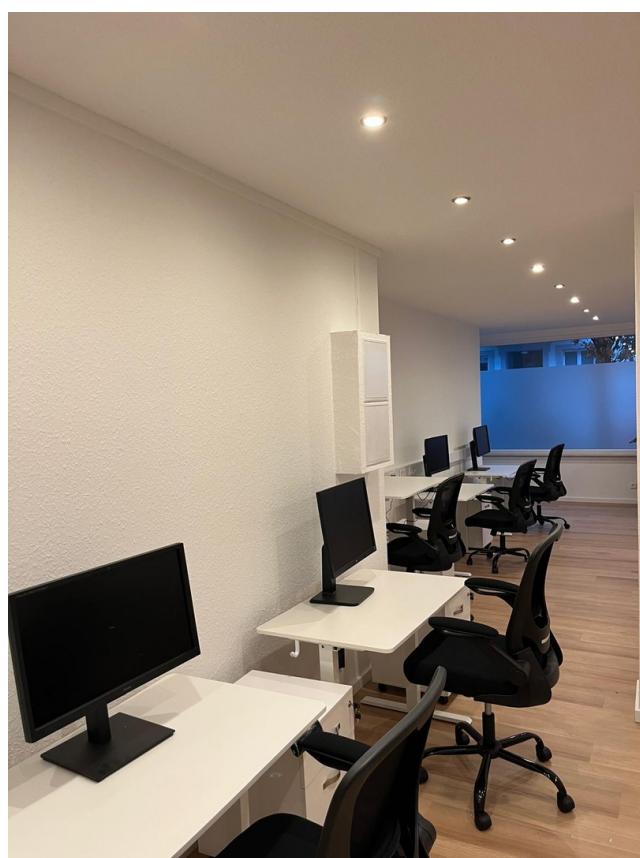


Co-Working-Space II

# Exposé - Galerie

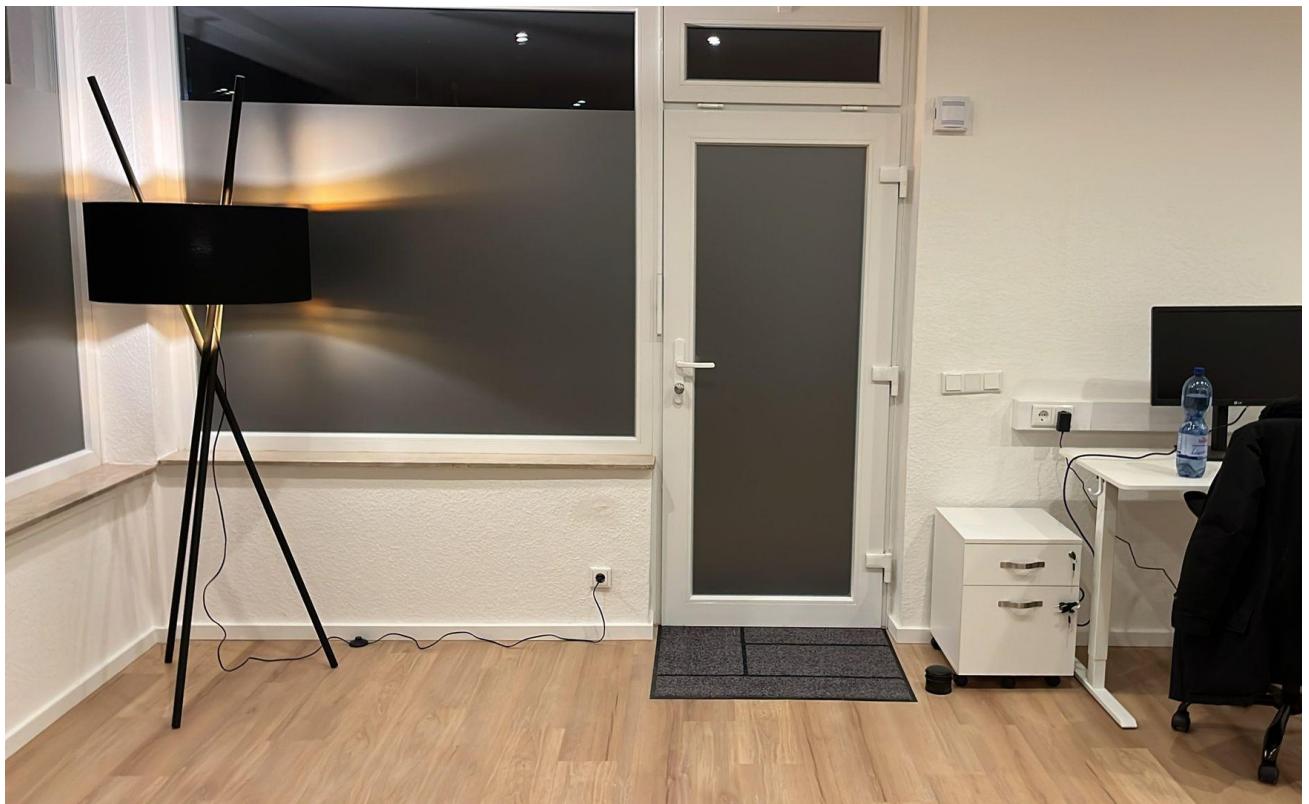


Co-Working-Space III



Co-Working-Space IV

# Exposé - Galerie



Co-Working-Space V



Co-Working-Space VI

# Exposé - Galerie



Küche