

Exposé

Bürofläche in Leverkusen

Ladenlokal mit optionaler Lagerfläche – Leverkusen Opladen



Objekt-Nr. OM-414566

Bürofläche

Vermietung: **970 € + NK**

Ansprechpartner:
Marc Stracke

51379 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Etagen	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Übernahme	Nach Vereinbarung
Etage	Erdgeschoss

Büro- /Praxisfläche	97,00 m²
Gesamtfläche	1.000,00 m²
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

An der Düsseldorfer Straße in Leverkusen-Opladen steht ein ca. 89 m² großes Ladenlokal zur Vermietung, das sich ideal als Showroom, Verkaufs- oder Kundenfläche eignet. Das Ladenlokal bildet den Mittelpunkt des Angebots und bietet die Möglichkeit, Kunden professionell zu empfangen und Produkte oder Leistungen ansprechend zu präsentieren.

Das Ladenlokal verfügt über einen eigenen WC-Bereich sowie einen kleinen Küchenanschluss, wodurch ein eigenständiger und komfortabler Betrieb möglich ist. Durch die direkte Anbindung an angrenzende Lager- oder Büroflächen, die optional zusätzlich angemietet werden können, lässt sich der Standort flexibel erweitern. Hier sind Flächen von 100qm-1.000qm möglichen. Zusätzliche Räume für Lagerung, Vorbereitung, Werkstatt oder Büroarbeit stehen damit unmittelbar zur Verfügung, ohne räumliche Trennung vom Kundenbereich.

Alle Flächen sind beheizt und mit Fußbodenheizung ausgestattet und somit ganzjährig nutzbar. Die Wärmepumpe mit Solaranlage sorgt für niedrige Energiekosten. Für den Warenverkehr stehen verschiedene Lademöglichkeiten, unter anderem ein Tor für Anlieferungen, zur Verfügung. Stellplätze direkt am Objekt ergänzen die funktionale Ausstattung und erleichtern den täglichen Betrieb.

Die Kombination aus repräsentativem Ladenlokal und direkt angebundenen Lager- bzw. Nebenflächen eignet sich insbesondere für Handwerksbetriebe mit Showroom, etwa aus den Bereichen Sanitär, Elektro, Innenausbau, Bau oder Möbel, aber auch für andere Unternehmen, die Verkaufs-, Beratungs- und Lagerflächen sinnvoll miteinander verbinden möchten.

Der Mietpreis für die optionalen Lager- und Gewerbeflächen liegt bei ca. 7,50 €/m², abhängig von Flächengröße, Etage und Nutzung; bei größeren Flächen ist der Mietpreis verhandelbar. Das Objekt ist leerstehend und ermöglicht nach Absprache einen kurzfristigen Bezug.

Ausstattung

Das Ladenlokal präsentiert sich in einem gepflegten und ordentlichen Zustand und ist sofort nutzbar. Es eignet sich ideal als Verkaufs-, Beratungs- oder Showroomfläche und verfügt über ein eigenes WC sowie einen kleinen Küchenanschluss, wodurch ein eigenständiger und komfortabler Betrieb gewährleistet ist.

Die Lager- und Nebenflächen weisen – je nach Etage und Flächenzuschnitt – unterschiedliche Ausstattungsmerkmale auf und können in weiten Teilen individuell an die Anforderungen des jeweiligen Mieters angepasst werden. Dadurch eignen sich die Flächen sowohl für klassische Lagerzwecke als auch für Nutzungen mit erhöhtem funktionalem Bedarf, beispielsweise in Verbindung mit Werkstatt-, Vorbereitungs- oder Büronutzungen.

Sämtliche Flächen sind beheizt und mit Fußbodenheizung ausgestattet, sodass eine ganzjährige Nutzung möglich ist. Sanitäreinrichtungen (WC) stehen auch außerhalb des Ladenlokals im Objekt zur Verfügung. Für den Warenverkehr bestehen verschiedene Zugangs- und Andienungsmöglichkeiten, darunter Ladezonen, Tore für Anlieferungen sowie weitere praktikable Zugänge für den täglichen Betrieb.

Stellplätze direkt am Objekt ergänzen die Ausstattung und tragen zu einem reibungslosen Ablauf für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr bei. Durch die Kombination aus sofort nutzbarem Ladenlokal, flexibel gestaltbaren Lagerflächen und individuellen Anpassungsmöglichkeiten lassen sich passgenaue Lösungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen realisieren.

Lage

Die Immobilie befindet sich an der Düsseldorfer Straße in Leverkusen-Opladen, einer lebendigen und stark frequentierten Verkehrsachse mit spürbarem Fußgängerverkehr. Das Ladenlokal profitiert von der guten Sichtbarkeit und der zentralen Lage, während die angrenzenden Lager- und Nebenflächen ruhig auf dem Hinterhof angeordnet sind und damit ideale Voraussetzungen für einen reibungslosen Betriebsablauf bieten.

Die Kombination aus kundenorientierter Straßenlage und funktionaler Hoflage schafft eine klare Trennung zwischen Publikumsbereich und Lager- bzw. Arbeitsflächen – ein besonderer Vorteil für Betriebe, die Präsentation, Beratung und Logistik an einem Standort bündeln möchten.

Die Anbindung ist sehr gut: Die Autobahnen A1 und A3 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Düsseldorf und Bergisches Land. Auch für Liefer- und Servicefahrzeuge ist der Standort problemlos erreichbar.

Für den täglichen Bedarf von Mitarbeitern und Kunden befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés und Imbisse in unmittelbarer Umgebung. Weitere Dienstleister und Versorgungsmöglichkeiten sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar und tragen zu einer hohen Aufenthalts- und Arbeitsqualität bei.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ladenlokal



Ladenlokal

Exposé - Galerie



Ladenlokal



Ladenlokal

Exposé - Galerie



optionaler Vorraum Ladenlokal



optionale Lagerfläche EG

Exposé - Galerie



optionale Toiletten EG



optionale Lagerfläche KG

Exposé - Galerie



optionale Lagerfläche EG



optionale Lagerfläche EG

Exposé - Galerie



optionale Lagerfläche EG



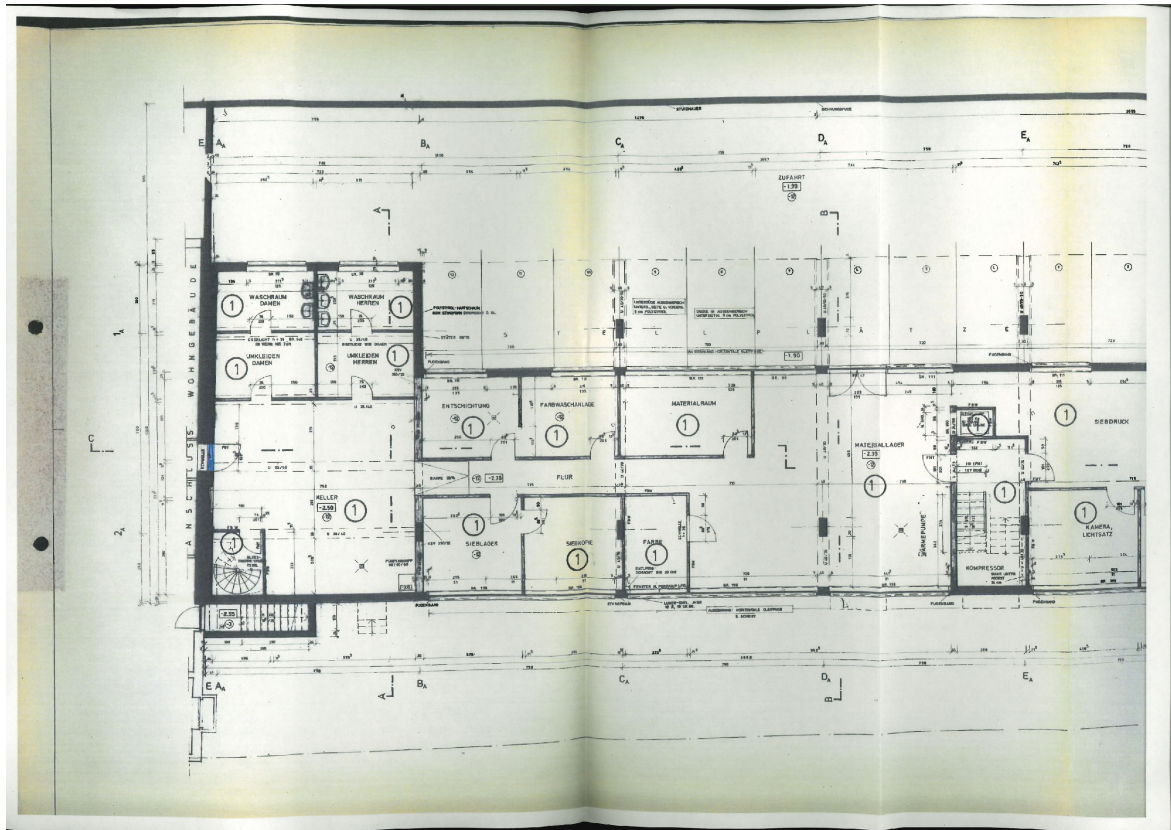
optionale Lagerfläche EG

Exposé - Galerie

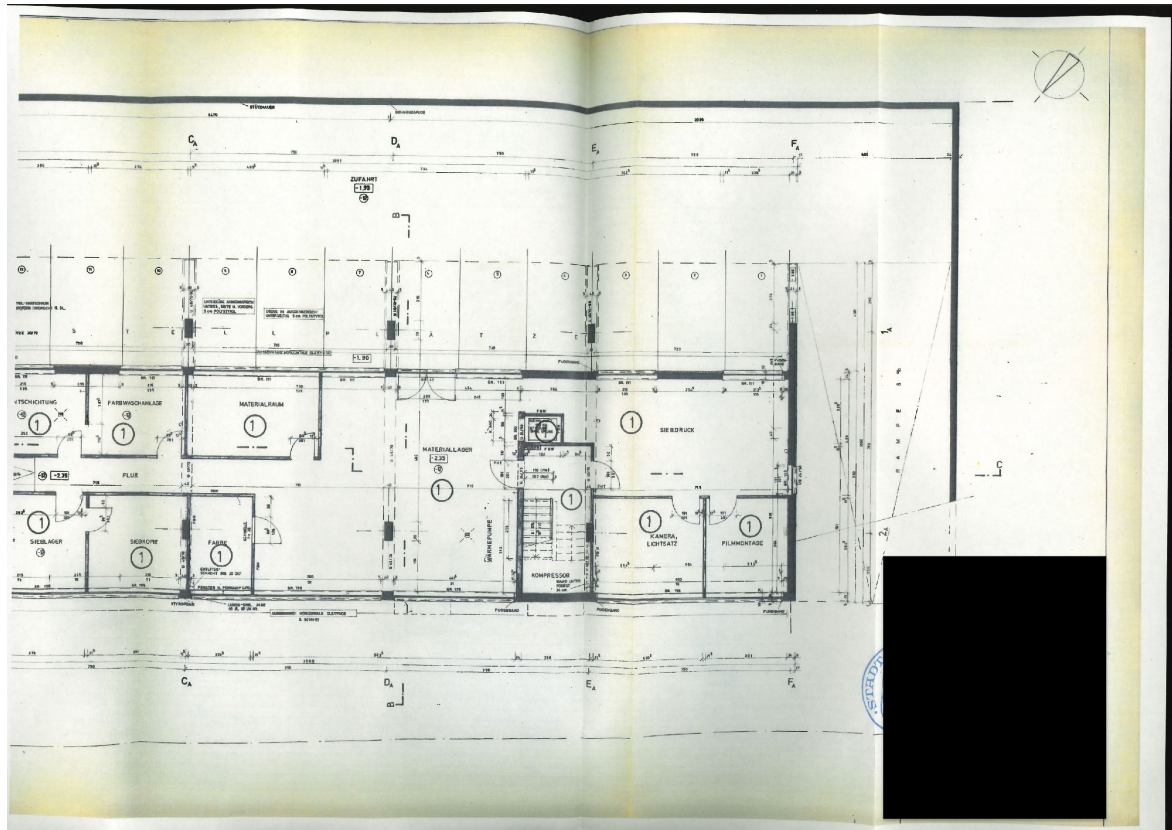


optionale Lagerfläche EG

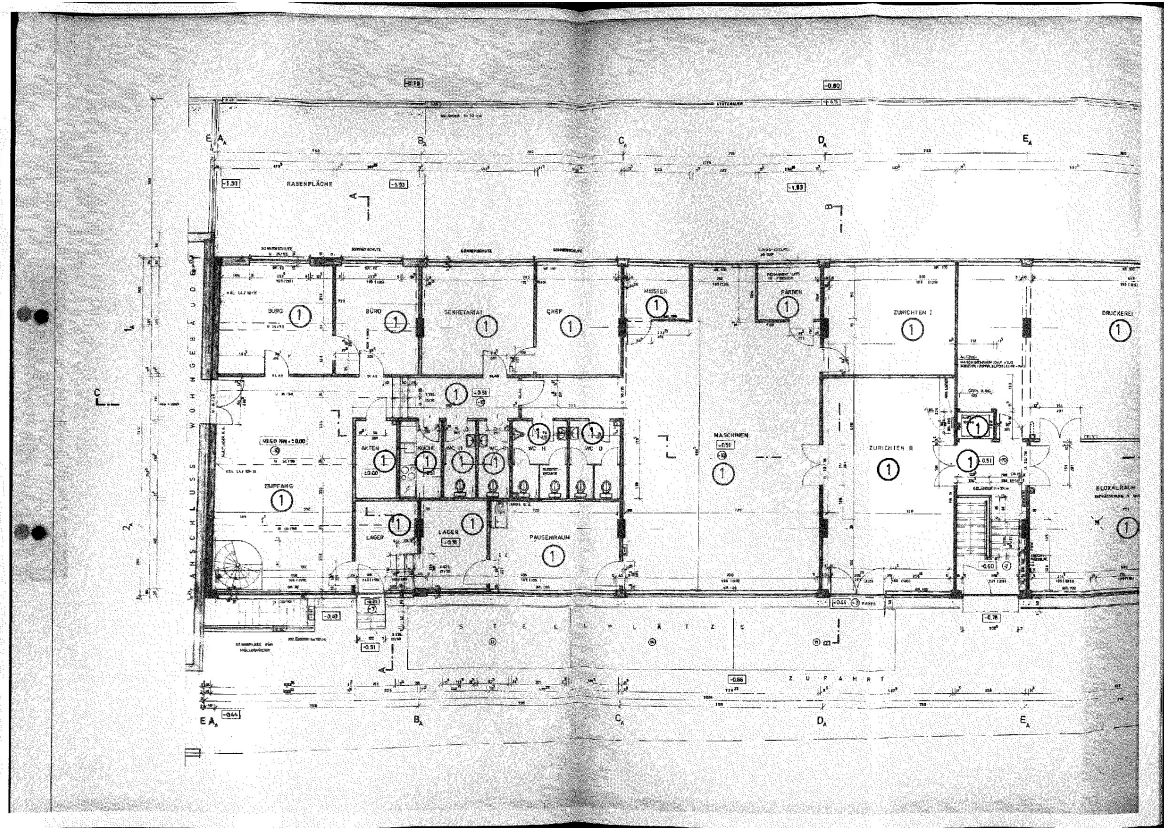
Exposé - Grundrisse



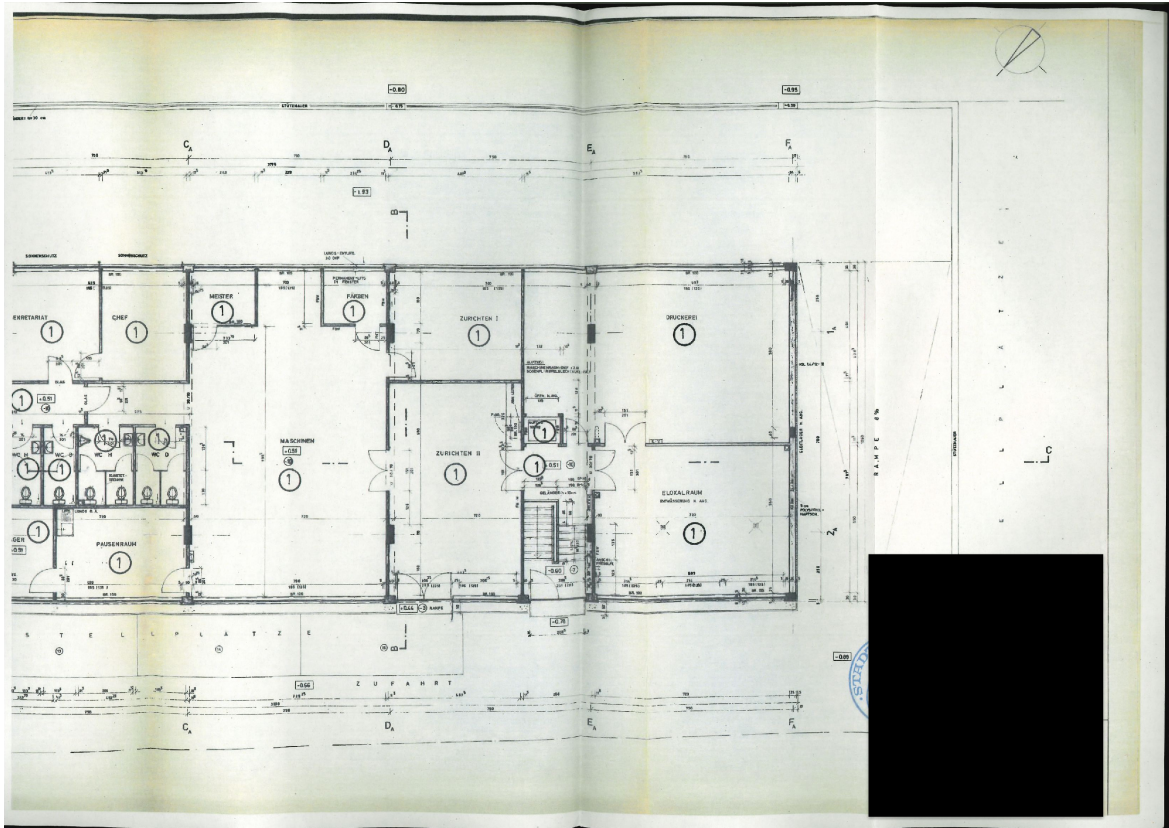
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



[illegible]

Exposé - Grundrisse

