

# Exposé

## Bürofläche in Bergisch Gladbach

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



Objekt-Nr. OM-418893

#### Bürofläche

Vermietung: **2.180 € + NK**

Ansprechpartner:  
Achim Nowak

Straßen 53  
51429 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	420 €	Büro-/Praxisfläche	190,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	6.500 €	Gesamtfläche	190,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Teilbar ab 30 Quadratmeter!

Das publikumswirksame Ladenlokal befindet sich im Erdgeschoss eines in Massivbauweise errichteten Wohn-/Geschäftshauses mit verschiedenen weiteren Geschäften und bietet hervorragende Voraussetzungen für den erfolgreichen Betrieb Ihres Dienstleistungsgewerbes!

Weitere Mieter sind eine Zahnarztpraxis, ein Kosmetikstudio, ein Imbiss und voraussichtlich in Kürze auch wieder ein Supermarkt mit Bäckerei und Kiosk /Post.

## Ausstattung

Die Geschäftsräume wurden frisch renoviert und sind mit einem Fliesenboden ausgestattet. Es gibt eine (im Grundriss links) angrenzende Fläche, die durch einen noch herzustellenden Durchgang mit der Einheit nach Ihren Wünschen verbunden wird.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

## Sonstiges

Das Ladenlokal eignet sich hervorragend für die Nutzung als Büro, Praxis, Café / Restaurant, Blumengeschäft, Friseurstudio, Versicherungsbüro, Beratung /Coaching, Ausstellung und vieles mehr.

Eine Aufteilung in mehrere Nutzungseinheiten ist möglich.

Ihre Kunden gelangen komfortabel durch den zur Straße gelegenen oder den zum Parkplatz gerichteten Eingang in Ihre Räumlichkeiten.

In der Immobilie bereits vorhanden – und teils langjährig etabliert – sind:

- eine große Zahnarztpraxis
- ein Imbissbetrieb
- ein Kosmetikstudio /Schulung

Die aktuelle Planung sieht die Wiedereröffnung des angrenzenden Supermarktes im Sommer 2026 vor, als neues "Nahversorgungszentrum für Herkenrath" mit integrierter Metzgerei, Bäckerei, Schreibwaren, Lotto /Toto und Postfiliale /Paketshop.

Durch die stark frequentierte Lage und die Möglichkeit, auf und über dem Schaufenster eine gut sichtbare Werbung anzubringen, ziehen Sie die Aufmerksamkeit vorbeifahrender potentieller Kunden erfolgreich auf sich.

Stellplätze:

Vor und hinter dem Haus (Supermarkt) befinden sich insgesamt 40 Stellplätze, die für Kunden der Geschäfte zur Verfügung stehen. Ein eigener Stellplatz könnte optional separat angemietet werden.

Bezugsfrei:

per sofort

Mietzins:

€ 2.180,-- Kaltmiete zzgl. € 420,-- Nebenkosten

Nebenkosten:

€ 420,-- inkl. Heizkosten exkl. Strom.

als monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung.

Kaution:

3 Monatskaltmieten

Courage:

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**

Die lichtdurchflutete Einheit ist barrierefrei erreichbar und befindet sich an einer stark frequentierten Landstraße, die durch Herkenrath führt und den Autobahnanschluss A4 mit dem Osten von Bergisch Gladbach und Kürten verbindet.

Hier bewegen sich täglich tausende Pendler zu ihrer Arbeitsstätte nach Köln und wieder zurück nach Hause in den bergischen „Speckgürtel von Köln“.

Diese und auch die Bürger des Stadtteils Herkenrath genießen die Vorteile des Standortes dieses attraktiven Ladenlokals und sind schon bald Ihre Kunden.

In fußläufiger Nähe befinden sich ein Schulzentrum mit Grund- und Realschule sowie einem Gymnasium, vier Kindergärten, Seniorenwohnungen, sowie eine Pflegeeinrichtung und zahlreiche weitere Geschäfte.

Die Lage hat eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung zum ÖPNV (Bus, Straßenbahn und S-Bahn) sowie den Autobahnanschlussstellen der A4 Richtung Köln/Olpe in Moitzfeld und Bensberg. Die direkte Umgebung ist durch Wohnbebauung und Dienstleistungsunternehmen sowie das Schulzentrum geprägt.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	56,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	89,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie

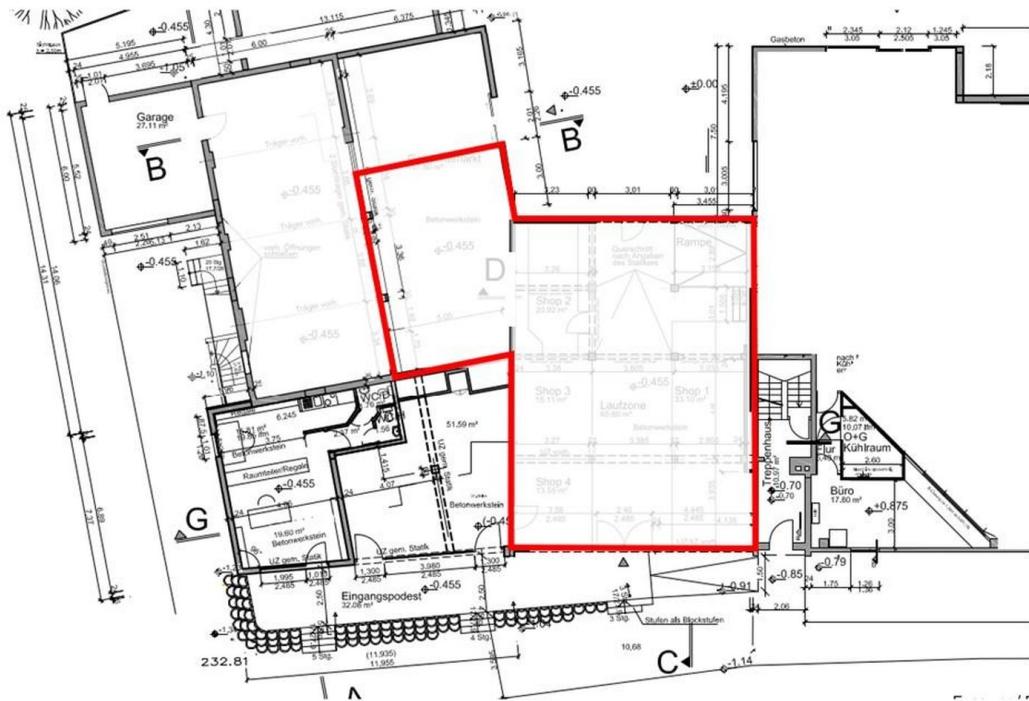


Innenansicht zur Straße



Innenansicht zum Hof

# Exposé - Galerie



## Grundriss



## Luftbild

# Exposé - Galerie



Innenansicht zum Hof



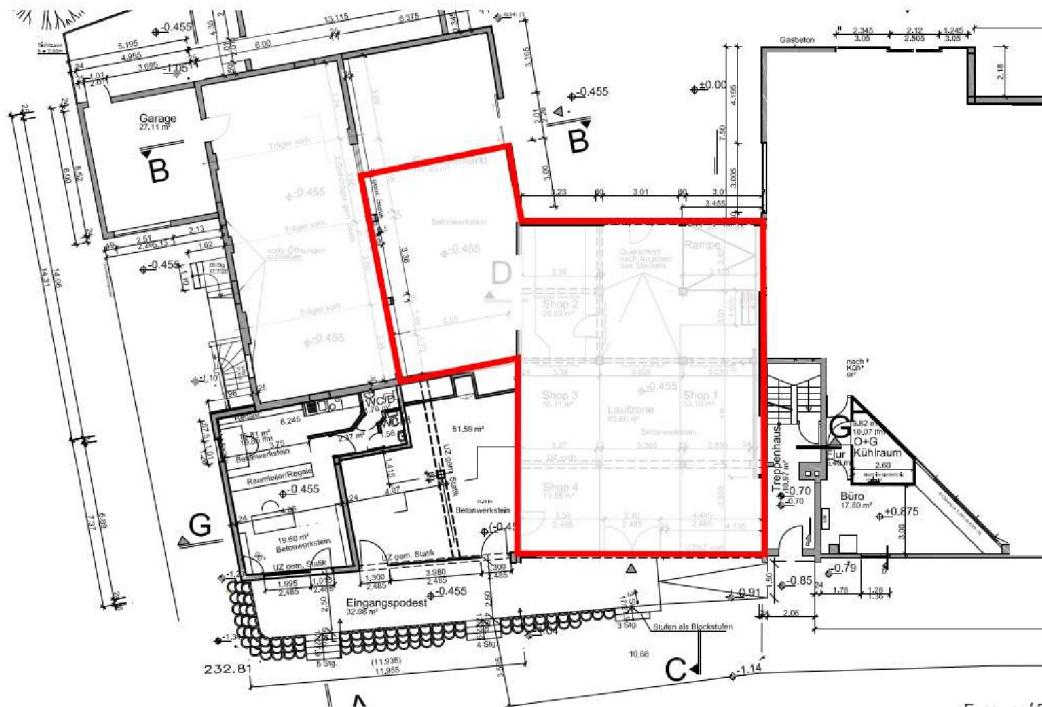
Innenansicht zur Straße

# Exposé - Galerie



Innenansicht zum Hof

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Luftbild

Nahversorgungszentrum Herkenrath  
Straßen 51-59  
51429 Bergisch Gladbach

Lebensmittel & Co

Getränkemarkt