

Exposé

Bürofläche in Leverkusen

stillvolles Büro/Praxis mit 2 Zimmern in Opladen



Objekt-Nr. OM-422245

Bürofläche

Vermietung: **540 € + NK**

Ansprechpartner:
Marc Stracke

Kölner Str.79-81
51379 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	120 €	Büro-/Praxisfläche	54,00 m ²
Mietsicherheit	1.620 €	Gesamtfläche	54,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen besondere gewerbliche Räume, die mehr ist als nur vier Wände sind – ein Ort mit Atmosphäre, Ruhe und viel Potenzial. Die Räumlichkeiten fühlen sich fast wie ein kleines Zuhause an und bieten gleichzeitig die Freiheit, sie ganz nach Ihren beruflichen Bedürfnissen zu gestalten.

Der helle Eingangsbereich lädt zum Ankommen ein und eignet sich wunderbar als zentraler Arbeits- oder Empfangsraum. Ein weiterer Raum lässt sich flexibel nutzen – ob als Büro, Behandlungsraum, Atelier, Besprechungszimmer oder Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten. Hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort im Arbeitsalltag, und der Balkon bietet einen kleinen, wertvollen Ort zum Durchatmen, für kurze Pausen oder inspirierende Gespräche an der frischen Luft.

Dieser Raum ist ideal für Menschen, die ihr Gewerbe in einer warmen, persönlichen Umgebung ausüben möchten – sei es im kreativen, beratenden oder therapeutischen Bereich. Ein Platz, an dem Arbeit und Wohlgefühl harmonisch zusammenfinden.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

Lage

Die Gewerberäume liegen zentral in Leverkusen-Opladen auf der Kölner Straße 79–81, einer gut frequentierten Hauptstraße. Die Opladener Innenstadt sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen A3 und A1 sorgt für optimale Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeitende.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	10,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	98,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



WC mit Bad

Exposé - Galerie



Büro



Balkon

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse

