

Exposé

Bürofläche in Mönchengladbach

Stilvolle Loftfläche in Jugendstilvilla – ideal für Co-Working, Kreative & besondere Konzepte



Objekt-Nr. OM-459274

Bürofläche

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Nikolai Hübener

Roermonder Str. 279
41068 Mönchengladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1898	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	130,00 m ²
Summe Nebenkosten	580 €	Gesamtfläche	130,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	2
Übernahmedatum	15.06.2026	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nicht jede Fläche passt in ein Standardraaster.

Und genau das macht dieses Objekt besonders.

Diese außergewöhnliche Einheit in Mönchengladbach-Venn bietet auf ca. 130 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Menschen, Unternehmen und Konzepte, die bewusst nach etwas anderem suchen.

Der Mittelpunkt der Fläche ist ein beeindruckender Hauptbereich mit ca. 57 m², ergänzt durch einen zweiten großzügigen Raum mit ca. 38 m² sowie Küche und Badezimmer. Die offene Struktur schafft Raum für kreative Ideen, modernes Arbeiten und flexible Nutzungskonzepte.

Die Fläche eignet sich ideal für:

- Co-Living / Wohnen & Arbeiten
- Co-Working / Projektteams
- Kreativ- und Agenturflächen
- Beratungen / Coaching / Atelier
- stille Gewerbenutzung
- Vereine & Communities
- Unternehmen mit Wunsch nach einer besonderen Atmosphäre statt klassischem Büro

Die Fläche richtet sich an Menschen und Unternehmen, die bewusst etwas Besonderes suchen – kein Standard, sondern Charakter.

Ausstattung

Die Einheit wurde umfassend renoviert und wird als Neubezug angeboten.

Besonders hervorzuheben sind die sehr hohen Decken, der frisch restaurierte originale Echtholz-Parkettboden sowie die stilvollen historischen Details der denkmalgeschützten Jugendstilvilla.

Zusätzlich verfügt die Fläche über:

- hochwertige neue Nobilia-Einbauküche
- modernes vollständig neu gestaltetes Badezimmer
- historische Wandschränke
- stilvollen historischen Kamin
- neue Fassade
- hochwertige und gepflegte Gesamtoptik
- Stellplätze direkt auf dem Grundstück

Die Kombination aus historischem Charakter und moderner Ausstattung schafft eine Atmosphäre, die heute nur noch selten zu finden ist.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Mietaufstellung

- 1.400 € Kaltmiete
- 200 € monatliche Nutzungsgebühr für die hochwertige neue Einbauküche
- 580 € Nebenkostenvorauszahlung
- 50 € je Stellplatz auf dem Grundstück (2 Stellplätze vorgesehen, optional)
- weitere Stellplätze zur Miete verfügbar

Gesamtmiete ab 2.230 € zzgl. optionale Stellplätze

Lage

Das Objekt befindet sich auf einem repräsentativen parkähnlichen Grundstück in ruhiger Lage von Mönchengladbach-Venn, das von den Mietern mitgenutzt werden kann.

Die Umgebung zählt zu den angenehmsten und grünsten Wohnlagen der Stadt und verbindet Ruhe, Privatsphäre und viel Natur mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit. Die Nachbarschaft ist gepflegt und persönlich – man kennt sich hier noch.

Das große Grundstück mit altem Baumbestand und stilvoller Atmosphäre verleiht dem Objekt einen besonderen Charakter und schafft ein Umfeld, das sich deutlich von klassischen Wohn- oder Gewerbeflächen abhebt. Das Anwesen befindet sich in Familienbesitz und wurde über Jahre mit viel Wert auf Substanz und Atmosphäre gepflegt.

Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Fitnessstudios und Cafés sind schnell erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung Richtung Düsseldorf, Krefeld und Ruhrgebiet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Großer Raum



Großer Raum / KI

Exposé - Galerie



Kleiner Raum



Kleiner Raum / KI

Exposé - Galerie



Eingangstor



Eingangstür

Exposé - Galerie



Halle



Jugendstil Villa

Exposé - Galerie

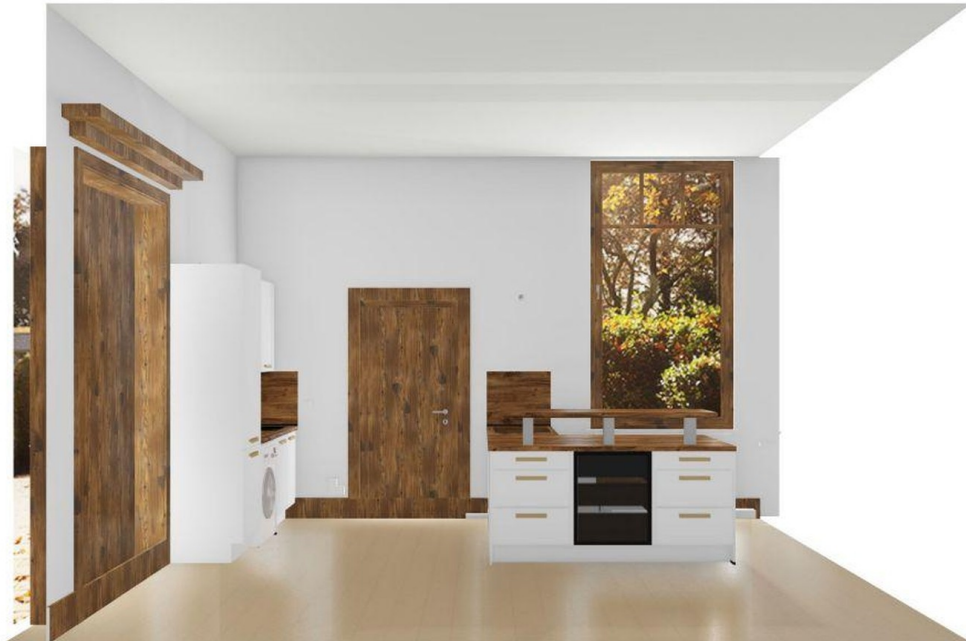


Neue Küche / Modell

Exposé - Galerie



Neue Küche / Modell



Neue Küche / Modell

Exposé - Galerie



Raum neue Küche



Raum neue Küche

Exposé - Galerie



Neues Bad

Exposé - Grundrisse

Diagramm

Grundriss

