

# Exposé

## Bürofläche in Langenfeld

**Einzelbüro / Raum in Bürogemeinschaft - inkl. NK,  
Reinigung, WLAN, etc. - Raum 2.1**



Objekt-Nr. OM-461362

### Bürofläche

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lara Sandmann

Hans-Böckler-Str. 13  
40764 Langenfeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	2	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.650 €	Büro-/Praxisfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In unserer kleinen, neuen Bürogemeinschaft bieten wir verschiedene kleinere und größere Büroräume mit Tageslicht an. Die Büros eignen sich ideal für alle, die einen ruhigen und professionellen Arbeitsort suchen - egal ob Einzelunternehmer oder kleines Team.

Gemeinschaftsflächen wie Küche mit Pausenbereich und Sanitäranlagen stehen allen Mietern der Gemeinschaft zur Verfügung.

Die Büroflächen werden geräumt und renoviert übergeben.

Zugang 24/7 - alle Nebenkosten inklusive

Raumdetails:

- Fläche: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Etage: 2. OG
- Warmmiete: 550,00€\*

Genießen Sie alle Vorteile eines eigenen Büros - ohne die hohen Kosten einer gesamten Bürofläche oder jahrelanger Vertragsbindung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und melden uns schnellstmöglich, um gemeinsam alle Fragen zu klären und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

\*alle Preise verstehen sich als Netto-Warm-Miete (NK inkl.; zzgl. MwSt)

## Lage

Die Bürofläche befindet sich auf der Hans-Böckler-Straße 13 in 40764 Langenfeld, verkehrsgünstig zwischen Düsseldorf und Köln.

Bequeme Anreise: Parkplätze stehen direkt vor der Tür zur Verfügung und die A3 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Gute Anbindung: Die S-Bahn-Station Langenfeld sorgt für eine schnelle Verbindung nach Düsseldorf und Köln, ergänzt durch nahegelegene Bushaltestellen.

Praktische Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass alles für den täglichen Bedarf leicht zugänglich ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Raumansicht 2



Gemeinschaftsküche

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsküche



Gemeinschaftsküche

# Exposé - Galerie

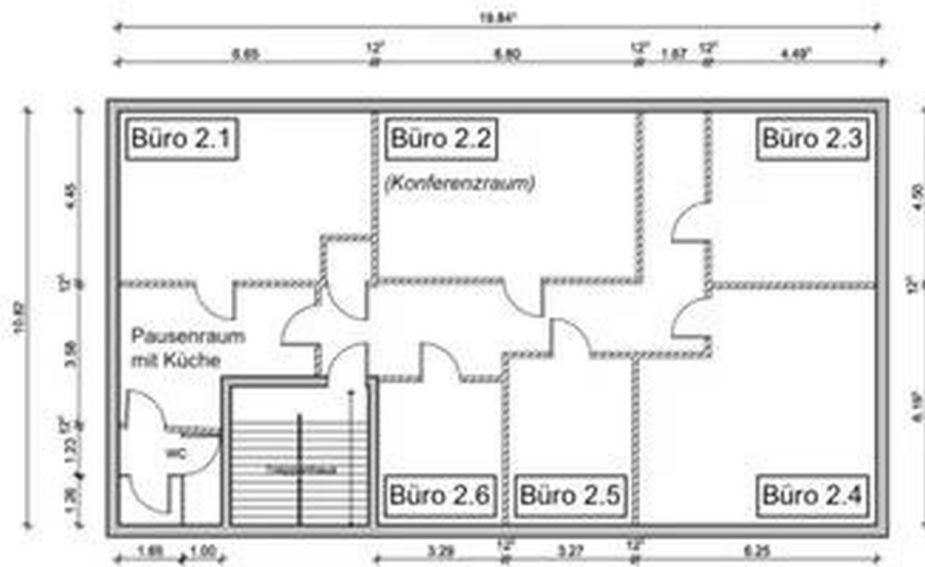


Eingangsbereich



Außenansicht

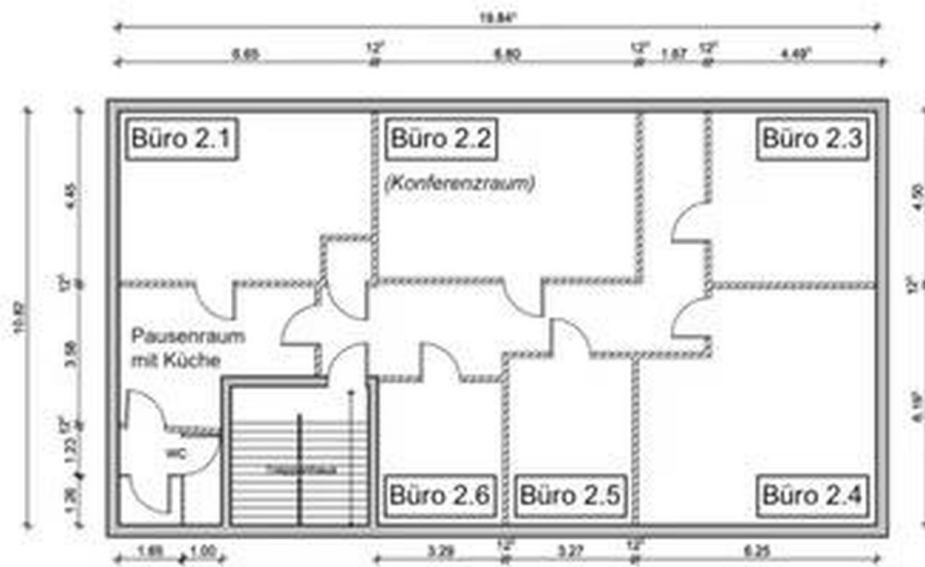
# Exposé - Galerie



\*Netto-Warm-Miete (inklusive Nebenkosten wie Strom, Heizung, Internet, etc.: zzgl. MwSt.)

Grundriss

# Exposé - Grundrisse



\*Netto-Warm-Miete (inklusive Nebenkosten wie Strom, Heizung, Internet, etc.: zzgl. MwSt.)

Grundriss Raum 2.1