

Exposé

Bürofläche in Leverkusen

Klimatisiertes Büro im Herzen von Leverkusen Opladen



Objekt-Nr. OM-464127

Bürofläche

Vermietung: **2.000 € + NK**

51379 Leverkusen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	saniert
Etagen	3	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Büro-/Praxisfläche	145,00 m ²
Mietsicherheit	6.000 €	Gesamtfläche	145,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige Büroetage mit ca. 145 m² Fläche in einem historischen, im Jahr 2023 umfassend sanierten und modernisierten Gebäude in Leverkusen-Opladen. Die Einheit verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßer technischer Ausstattung und eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Arbeitsumfeld, funktionale Raumaufteilung und gute Infrastruktur legen.

Die Bürofläche verfügt über insgesamt vier separate Büroräume sowie eine große Küche, die sich hervorragend als Aufenthalts-, Pausen- oder Besprechungsbereich nutzen lässt. Durch die klare Raumstruktur ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für klassische Büronutzung, Verwaltung, Beratung, Agenturen, IT-Unternehmen, Kanzleien, Schulungszwecke oder dienstleistungsorientierte Betriebe. Die hohen Decken verleihen den Räumen ein angenehmes, offenes Raumgefühl und unterstreichen den gepflegten Altbaucharakter der Immobilie.

Ausstattungsseitig überzeugt die Einheit durch eine Klimaanlage, Fußbodenheizung sowie eine moderne Netzwerkstruktur. In allen Räumen sind Netzwerkdosen vorhanden; zusätzlich steht ein Serverschrank zur Verfügung, wodurch die Fläche auch für technisch anspruchsvollere Nutzungen sehr gut vorbereitet ist. Die Büroräume sind überwiegend mit Teppichboden ausgestattet, während die Küchen- und Sanitärbereiche über pflegeleichten Fliesenboden verfügen. Die vorhandene Ausstattung schafft eine solide Grundlage für einen schnellen und unkomplizierten Einzug.

Ein weiterer Vorteil ist die flexible Nutzbarkeit der Räumlichkeiten. Neben den klassischen Büroräumen steht zusätzlich ein Bereich zur Verfügung, der bisher unter anderem als Fitnessraum genutzt wurde und bei Bedarf ebenfalls übernommen oder anderweitig gestaltet werden kann. Dadurch lässt sich die Fläche individuell an unterschiedliche Arbeitskonzepte anpassen — vom ruhigen Einzelbüro über Teamarbeitsbereiche bis hin zu Besprechungs-, Aufenthalts- oder Sondernutzungsflächen.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und profitiert von der abgeschlossenen Sanierung und Modernisierung des historischen Hauses. Die Kombination aus Altbauflair, moderner Haustechnik, guter Raumaufteilung und zentraler Lage macht diese Büroetage zu einer attraktiven Lösung für Unternehmen, die eine gut erreichbare und gleichzeitig charaktervolle Bürofläche in Leverkusen-Opladen suchen. Durch die vorhandene Infrastruktur, die gute technische Ausstattung und die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten bietet die Einheit ideale Voraussetzungen für eine langfristige und professionelle gewerbliche Nutzung.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Bürofläche ist derzeit angemietet und verfügt seit kurzem über einen zusätzlichen Untermieter, der aktuell eine monatliche Nettomiete in Höhe von 625 € zahlt. Der Untermieter kann bei Interesse gerne übernommen werden, dies ist jedoch keine Voraussetzung. Eine Beendigung des Untermietverhältnisses ist aufgrund der kurzen Kündigungsfrist von 30 Tagen flexibel möglich; der Untermieter zeigt sich zudem kooperativ.

In den Räumlichkeiten befinden sich verschiedene hochwertige Büromöbel, die nach Absprache übernommen werden können. Eine Übernahme ist jedoch nicht verpflichtend. Darüber hinaus steht ein Fitnessraum zur Verfügung. Dieser wurde im Zuge der geplanten Gesamtvermietung teilweise umgeräumt und befindet sich aktuell im großen Raum; auch diese Ausstattung kann bei Bedarf übernommen werden.

Der Einzug ist nach individueller Absprache möglich. Die beigefügten Bilder zeigen das Objekt in unterschiedlichen Stadien sowie ergänzend als Grundrisszeichnungen, um einen ersten

Eindruck der Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten zu vermitteln. Für ein realistisches Raumgefühl empfiehlt sich jedoch eine persönliche Besichtigung vor Ort.

Fußläufig befinden sich zudem zwei Möglichkeiten zur Anmietung von Stellplätzen, unter anderem im Bereich des Wohnhauses sowie beim nahegelegenen REWE. Die Kosten liegen je nach Verfügbarkeit voraussichtlich bei ca. 40–60 € pro Stellplatz.

Die Angaben zum Objekt wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt; Irrtümer, Änderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Lage

Die Bürofläche befindet sich in zentraler Lage Leverkusen-Opladen und profitiert von einem gewachsenen, gut frequentierten Umfeld mit urbaner Infrastruktur. Der Standort verbindet die Nähe zur Opladener Innenstadt mit dem modernen Entwicklungsumfeld der Neuen Bahnstadt Opladen, einem zukunftsorientierten Stadtquartier mit einer Mischung aus Arbeiten, Wohnen, Bildung, Gastronomie und Freizeit. Durch die zentrale Lage sind zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs, Dienstleister, Gastronomie sowie der Bahnhof Opladen schnell erreichbar. Die Kölner Straße und die Bahnhofstraße wurden im Rahmen der Stadtteilentwicklung aufgewertet und stärken die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität des Umfelds. Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Opladen bietet Anschluss an den Regionalverkehr sowie an zahlreiche Buslinien, während die umliegenden Hauptverkehrsachsen eine gute Erreichbarkeit in Richtung Leverkusen-Mitte, Köln, Düsseldorf und das regionale Autobahnnetz ermöglichen. Damit eignet sich die Lage ideal für Unternehmen aus Dienstleistung, Beratung, Verwaltung, Gesundheit, IT oder vergleichbare Büronutzungen, die Wert auf gute Erreichbarkeit, Sichtbarkeit und ein lebendiges, professionelles Umfeld legen.

Infrastruktur:

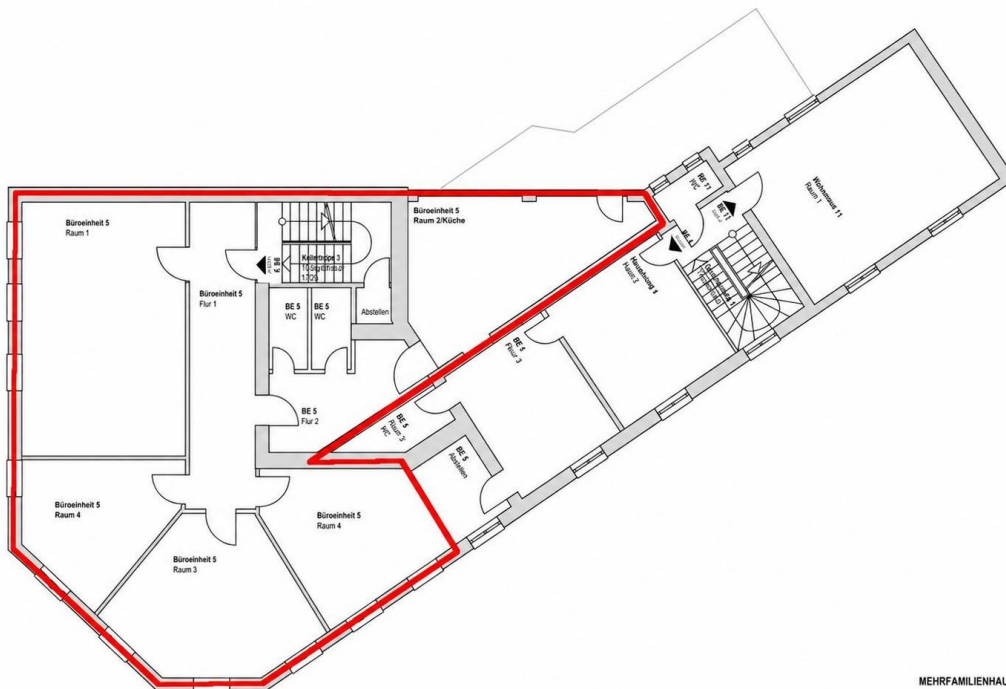
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Außenansicht

Büroeinheit 5 - ca. 145m²



MEHRFAMILIENHAUS MIT GI

Grundriss

Exposé - Galerie



Zeichnung 2



Bürraum

Exposé - Galerie



Fitnessraum



Bürraum

Exposé - Galerie



Bürraum



Bürraum

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche

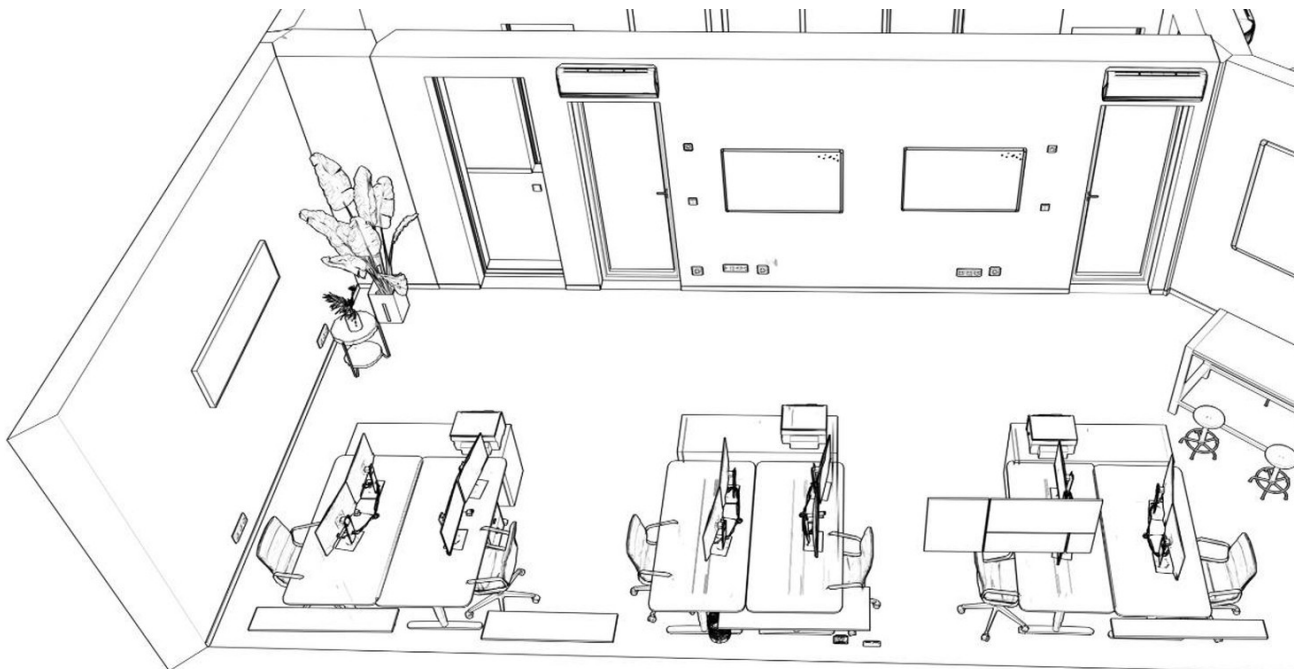


Küche

Exposé - Galerie

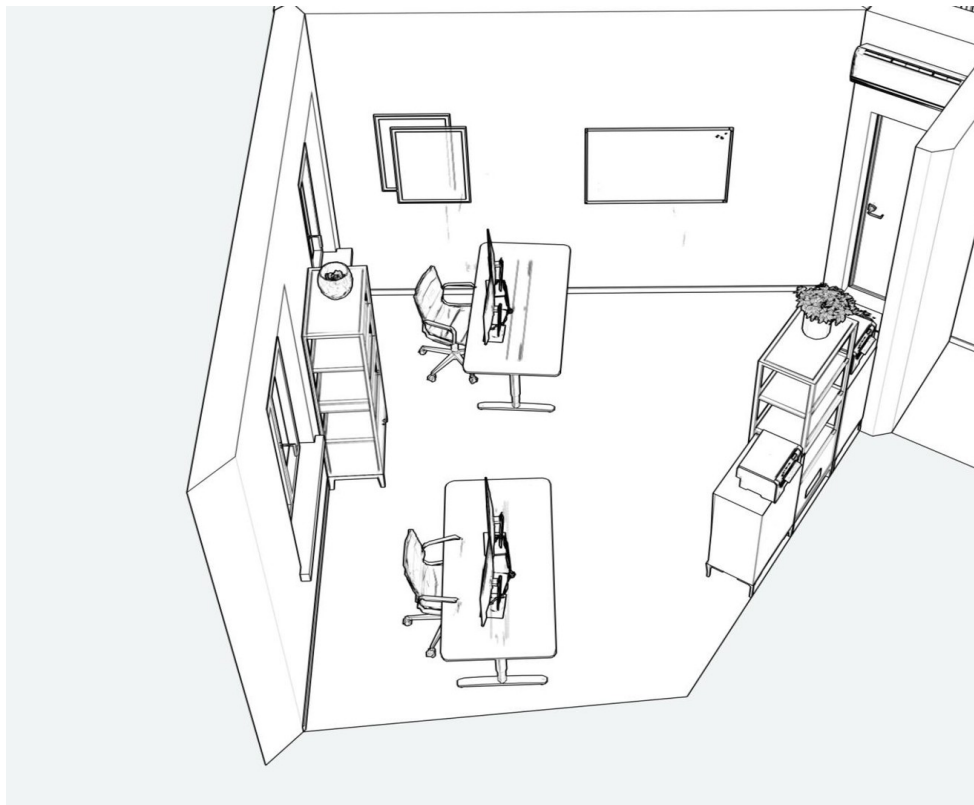


Küche

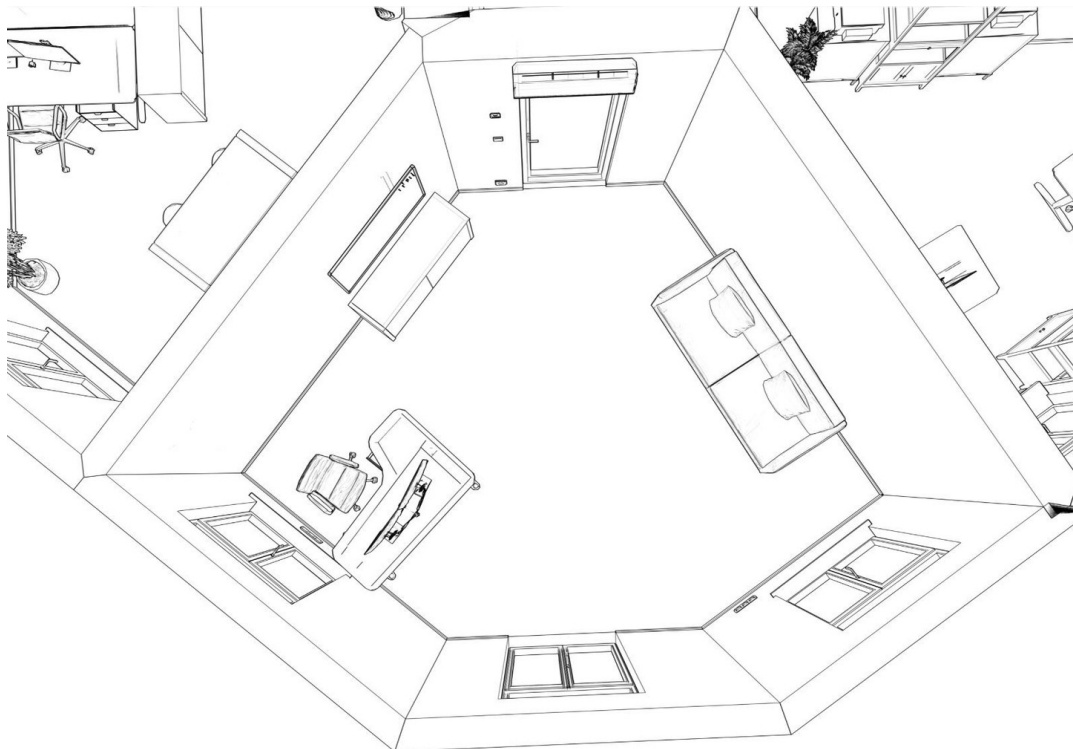


Flur

Exposé - Galerie



Zeichnung 1



Zeichnung 3

