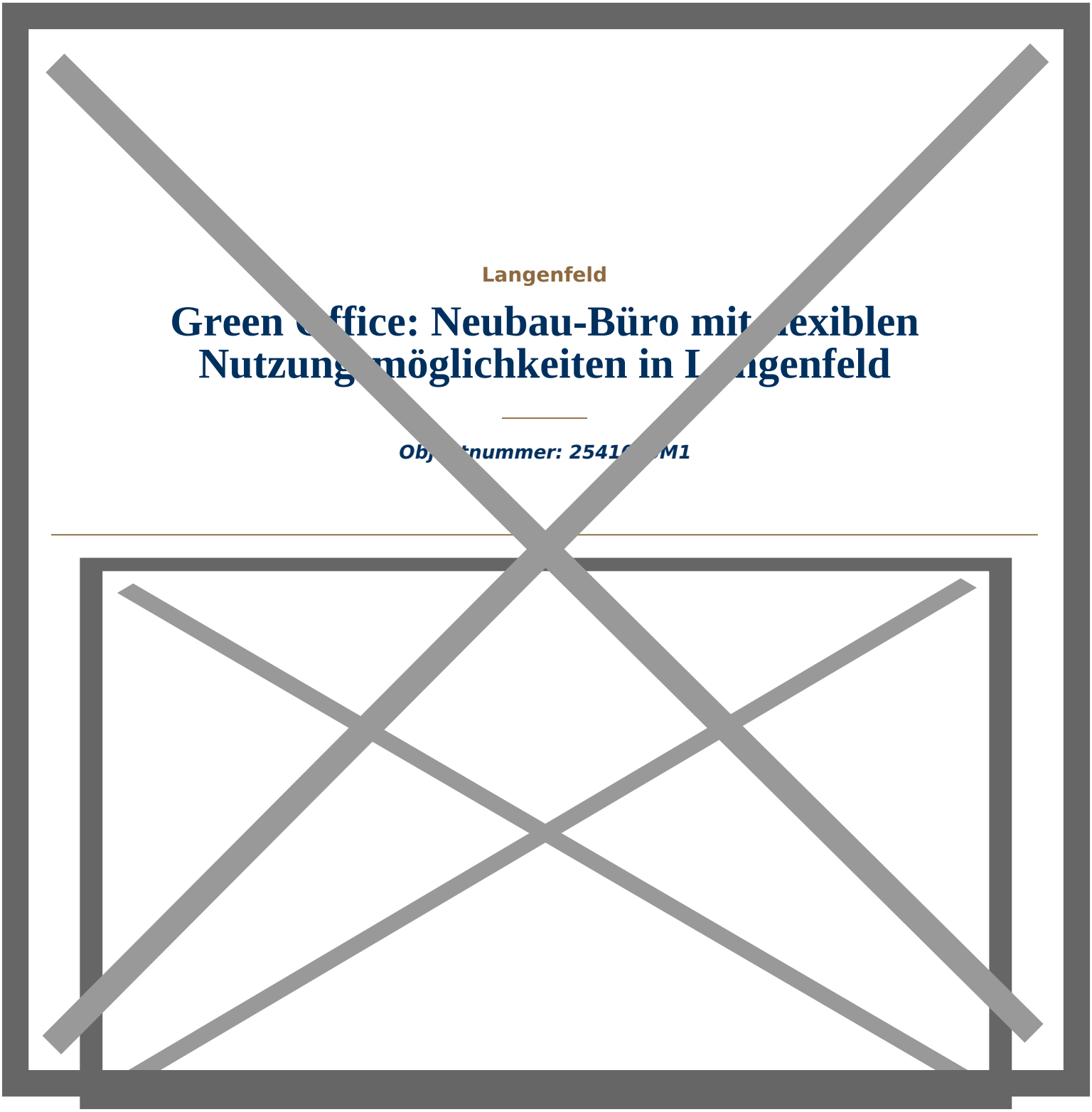
Langenfeld

Green Office: Neubau-Büro mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Langenfeld

Objektnummer: 2541[illegible]M1



MIETPREIS: 3.813 EUR

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundriss
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	254102	Mietpreis	3.813 EUR
Baujahr	2020	Nebenk[illegible]n	915 EUR
		Ges[illegible]fläche	ca. 305 m²
		[illegible]verbefläche	ca. 305 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 305 m²
		[illegible]ürofläche	ca. 305 m²

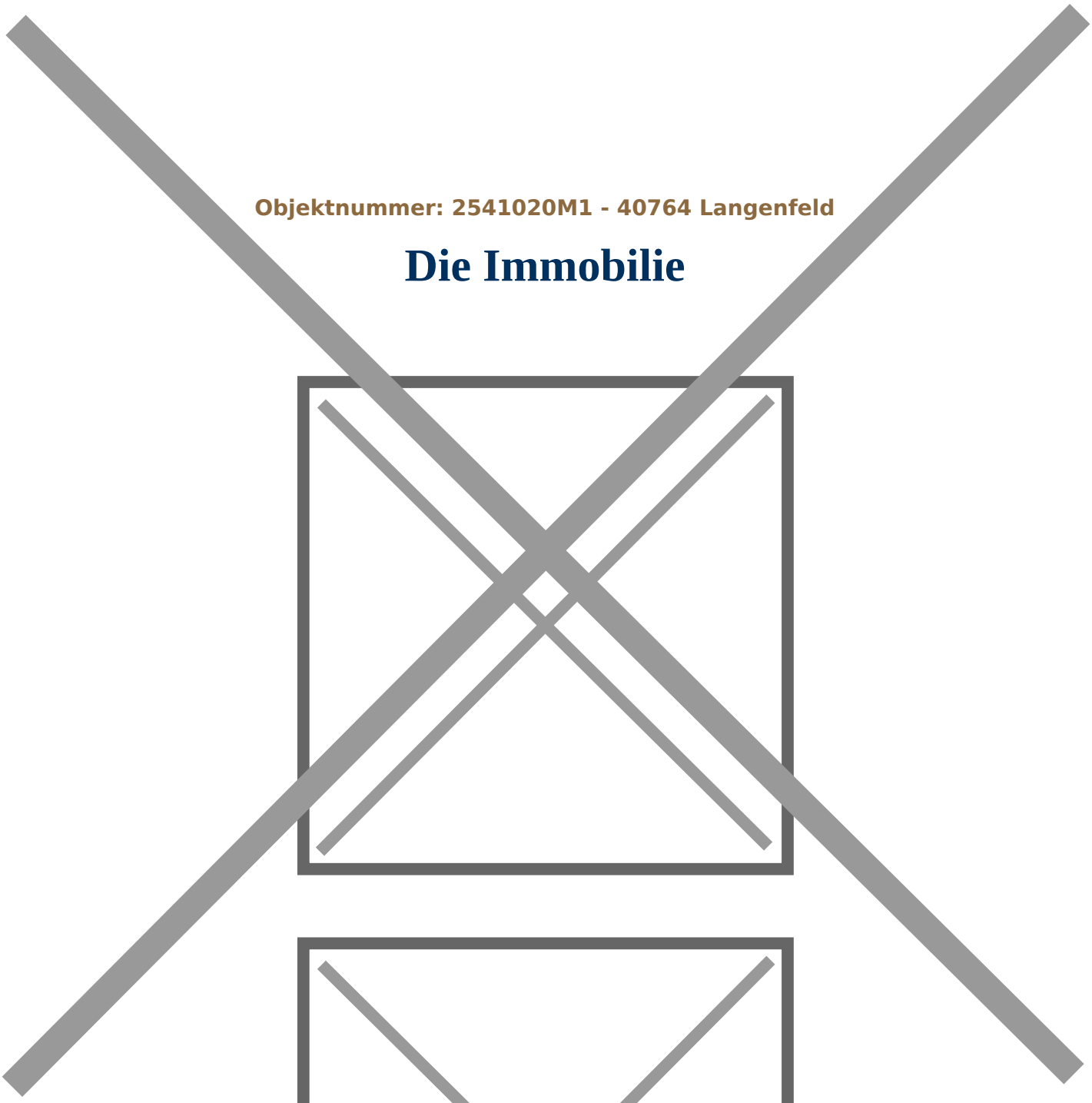
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	12.10.2035	Baujahr laut Energieausweis	2020

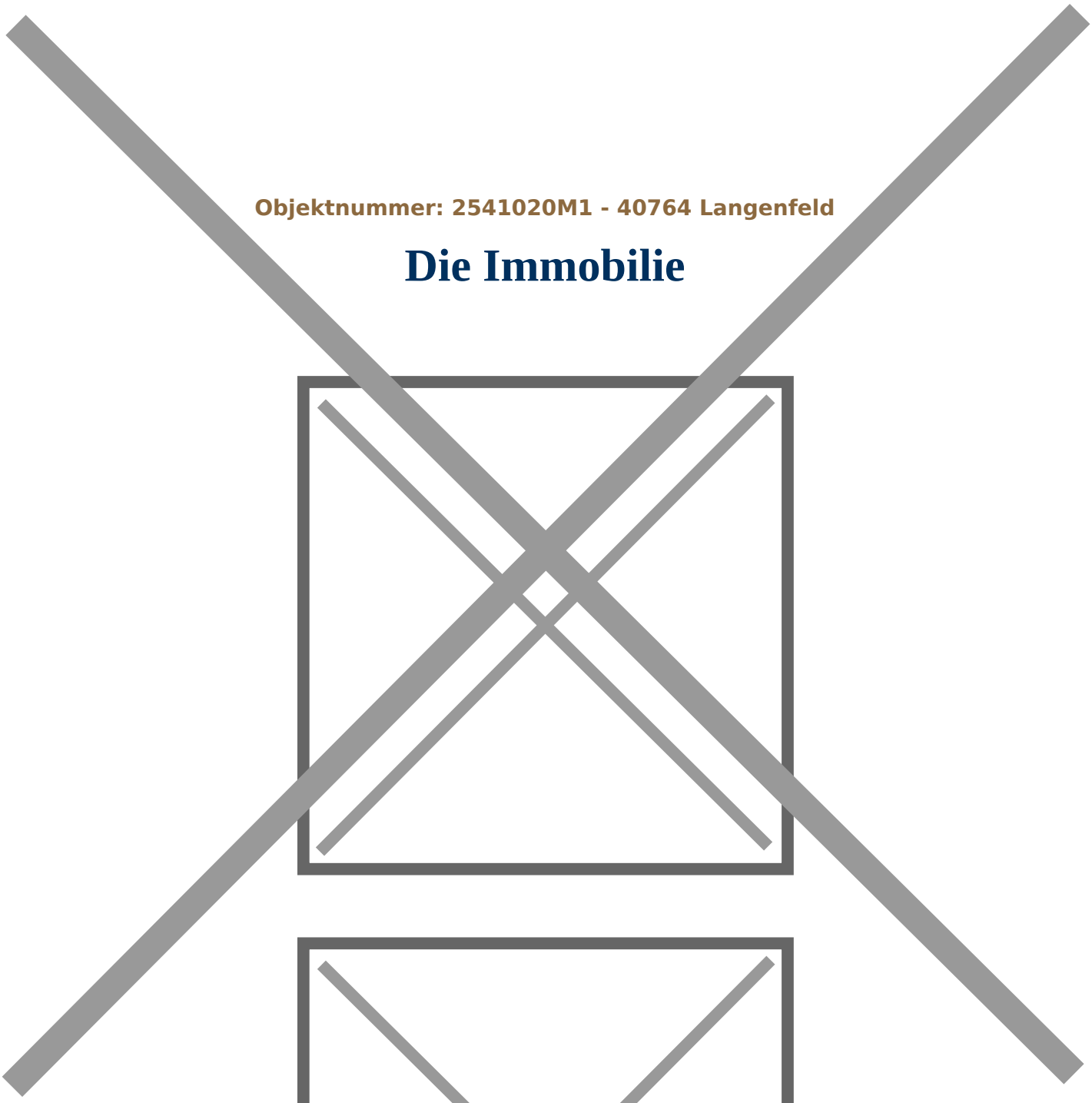
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



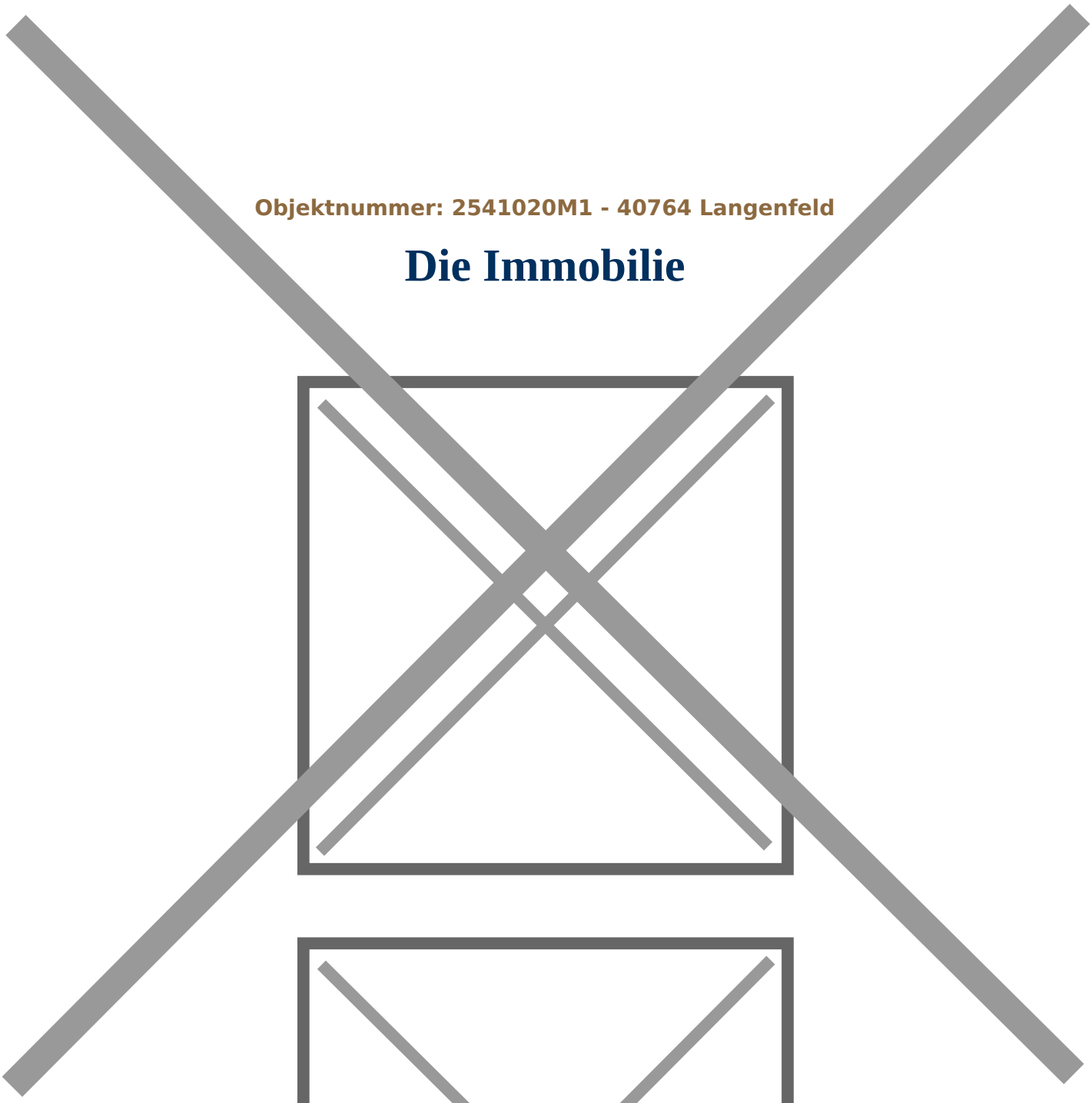
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



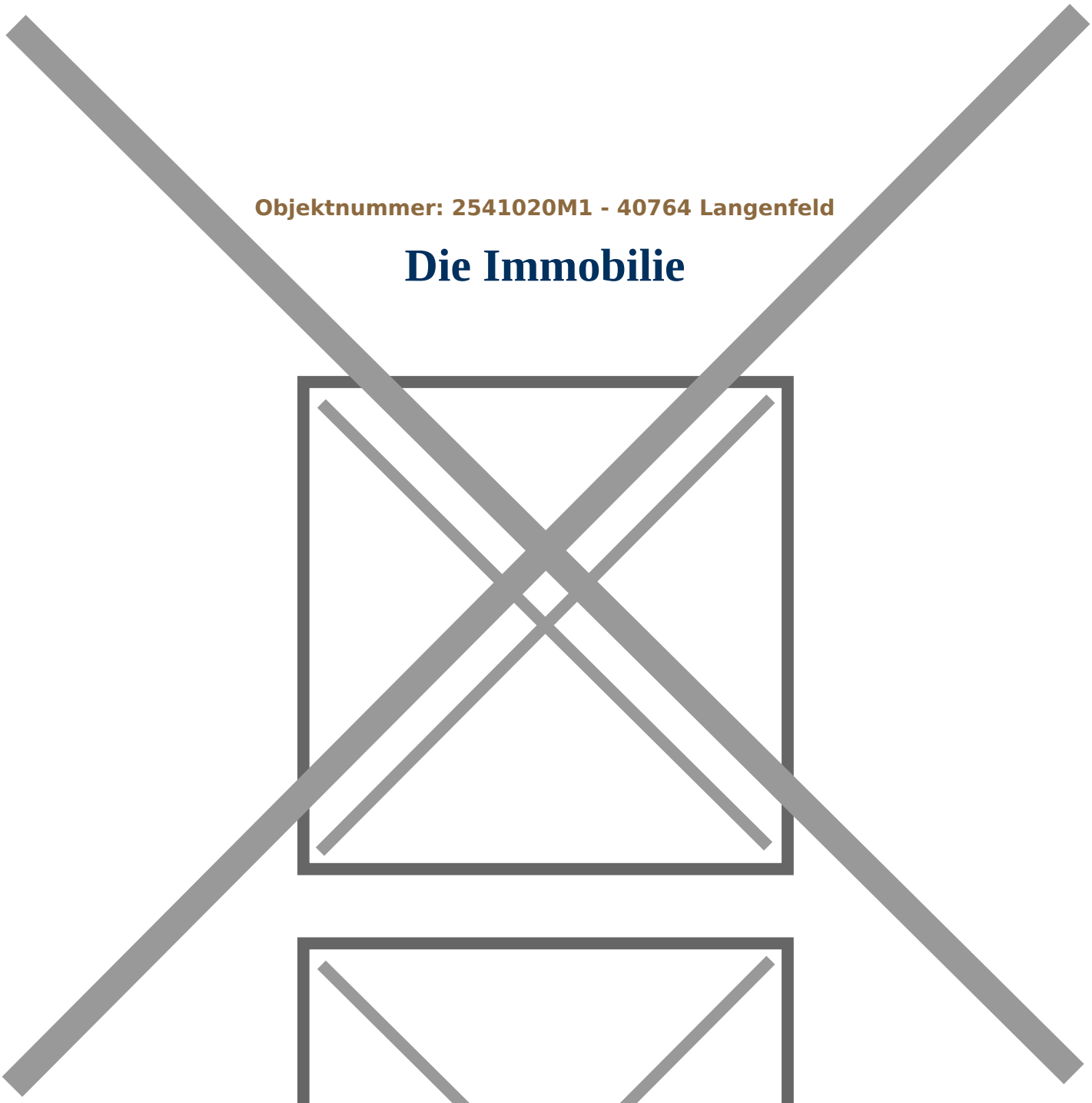
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



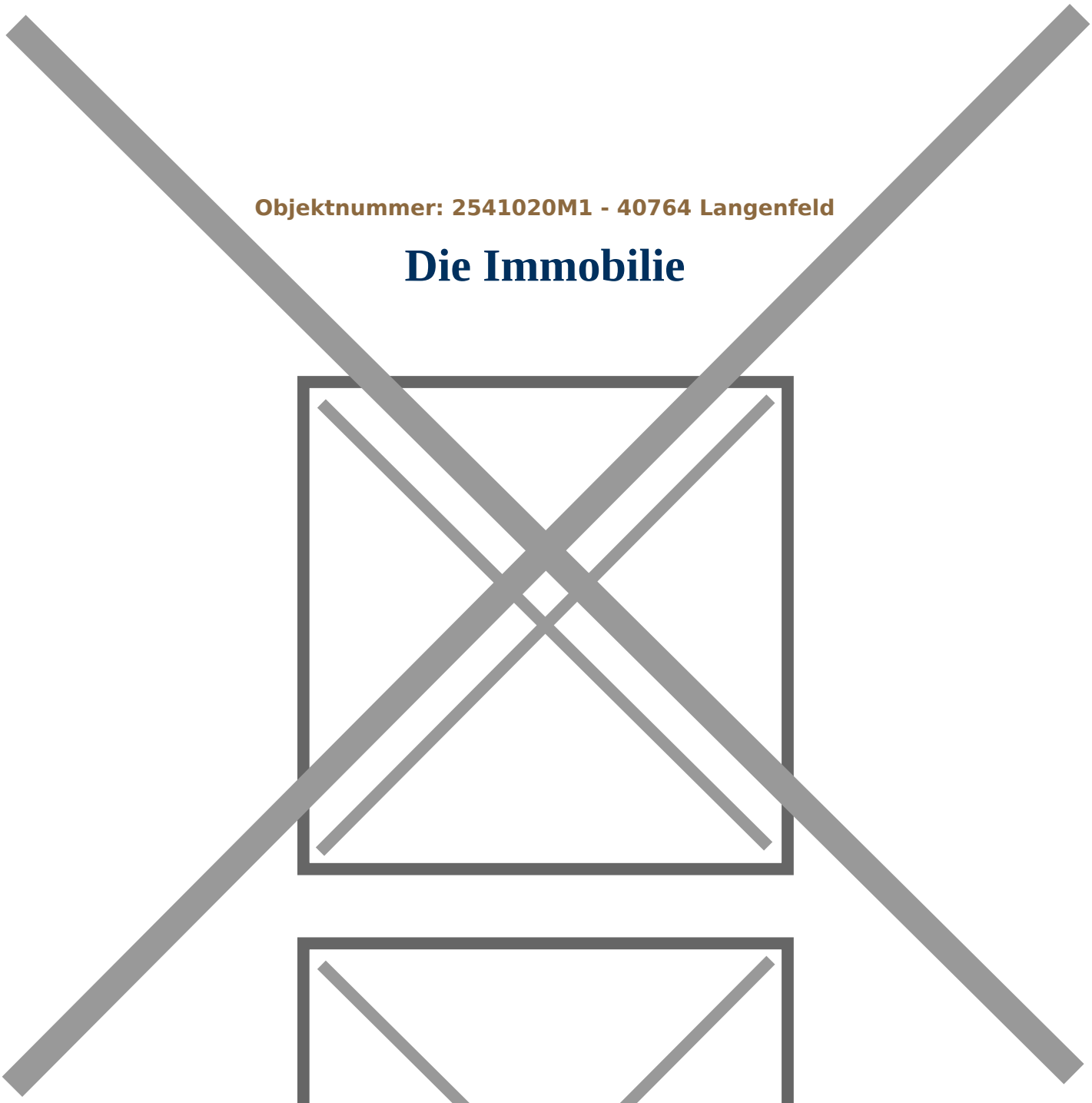
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



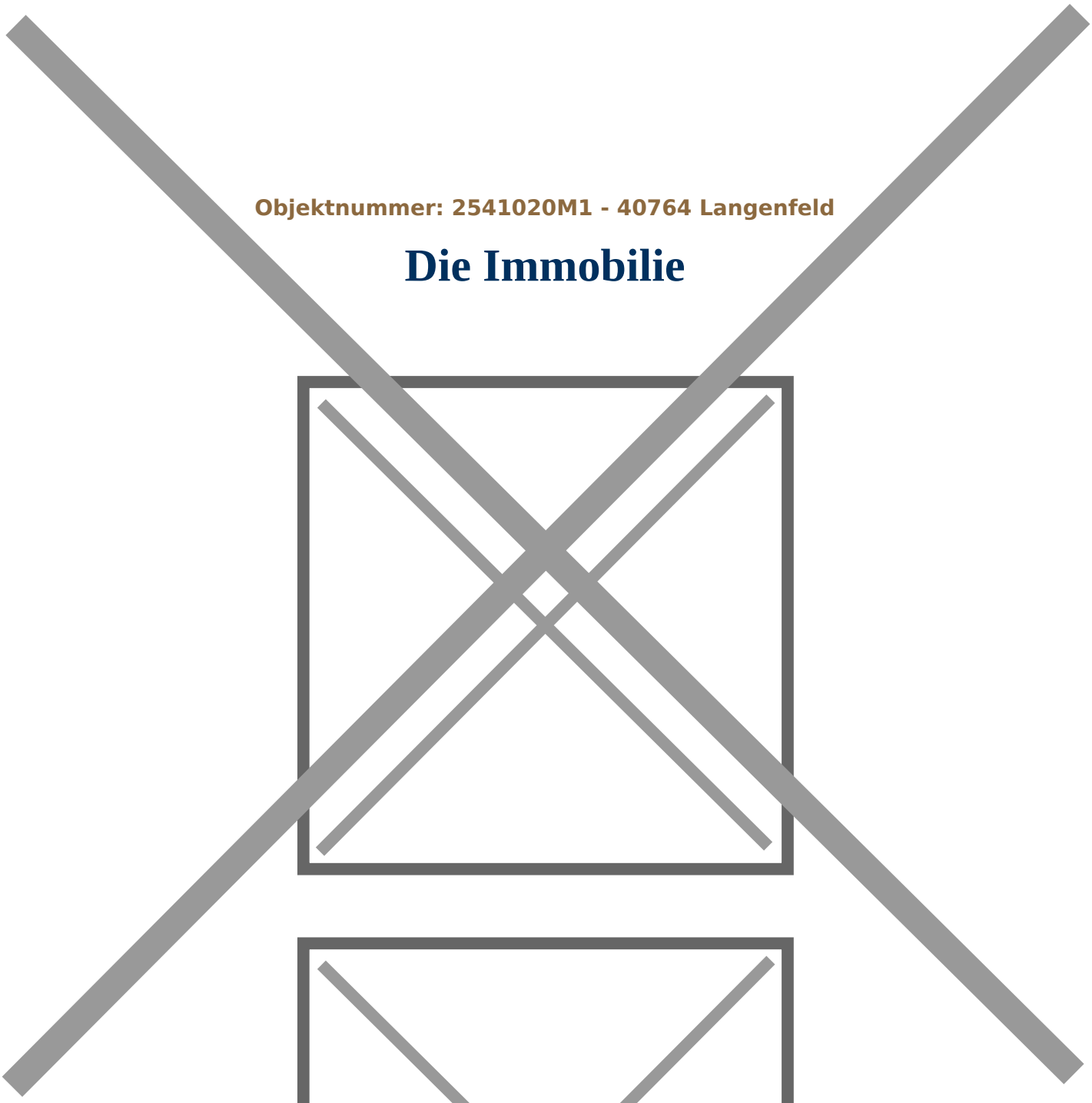
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



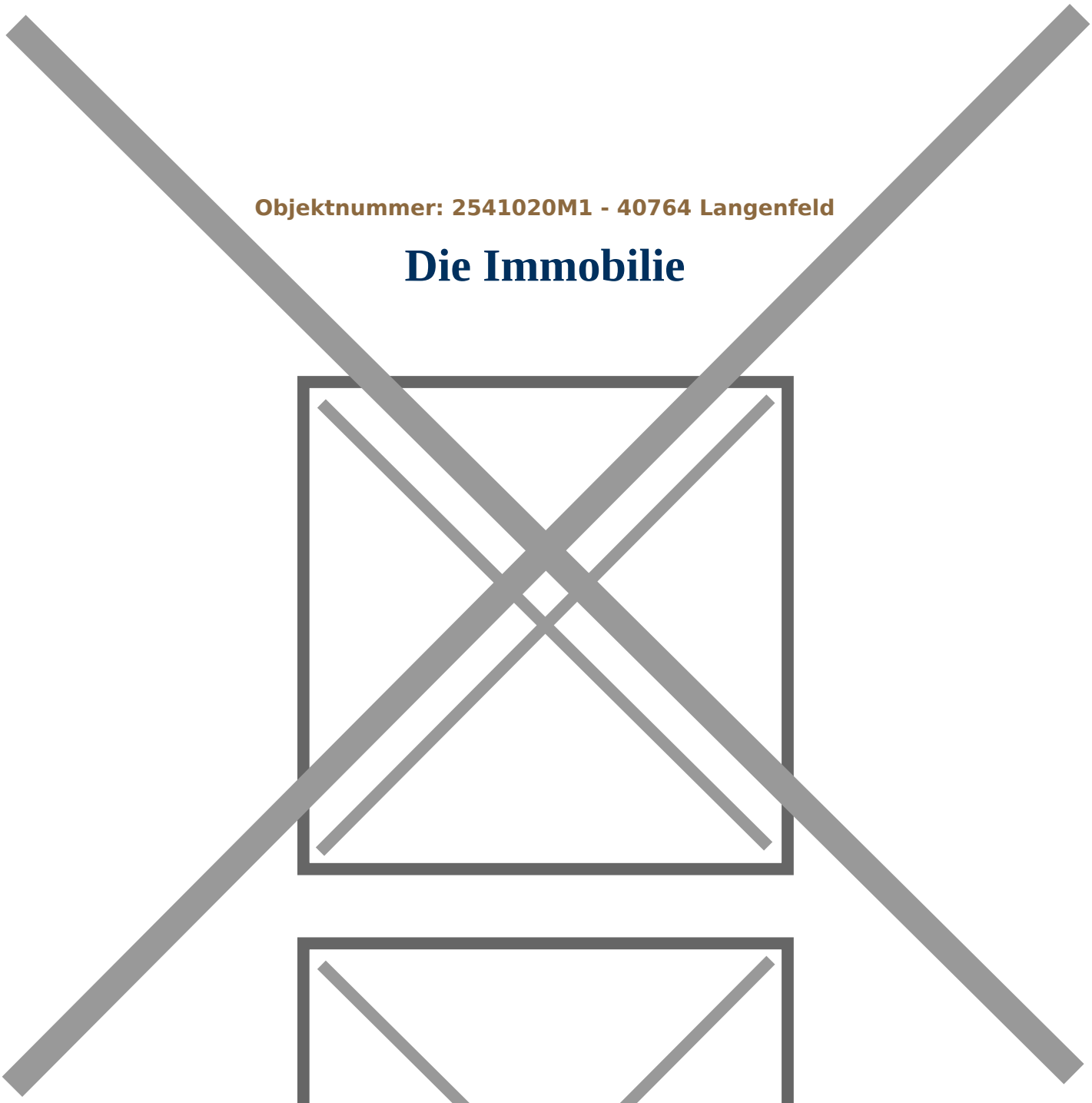
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



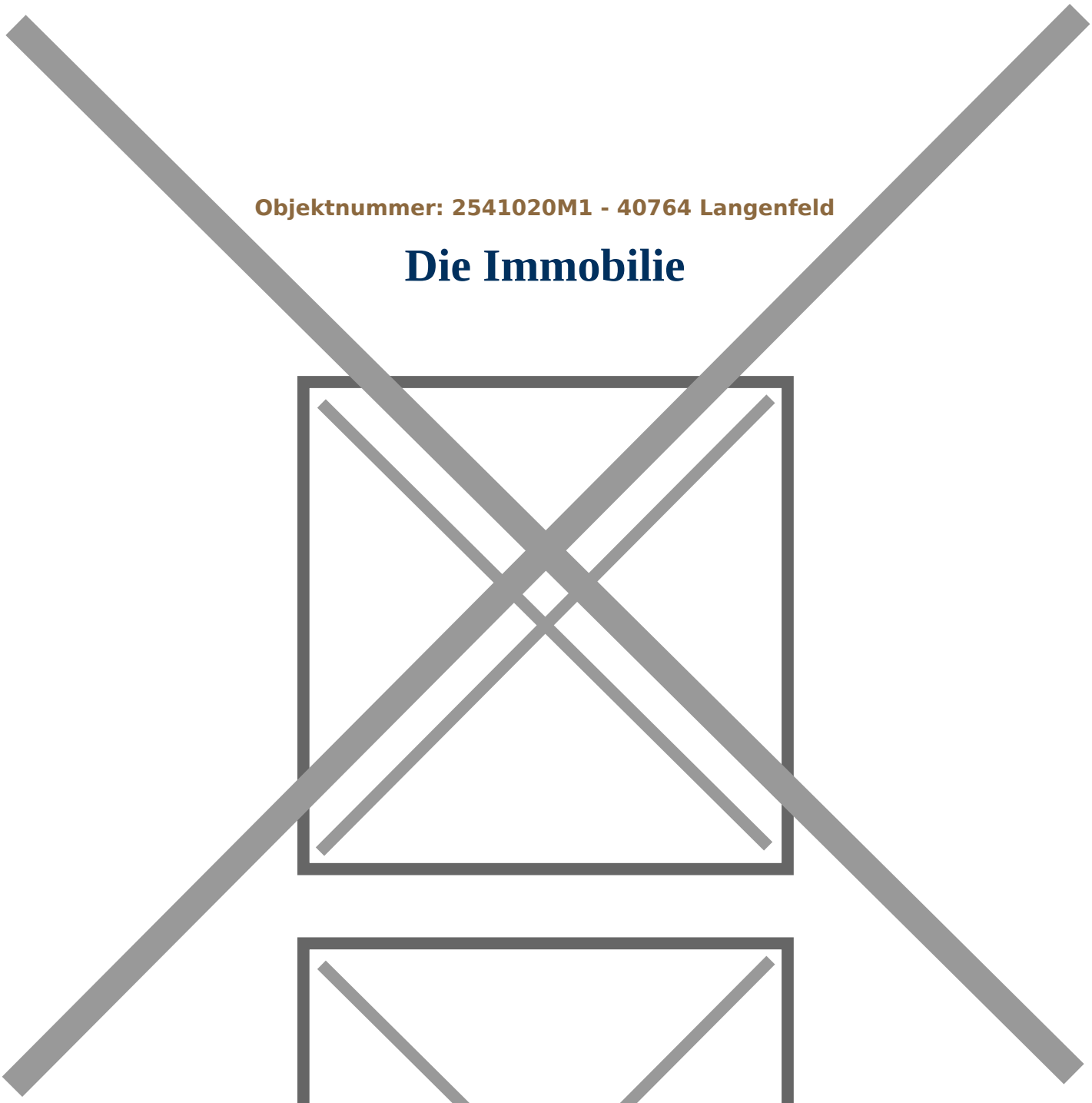
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



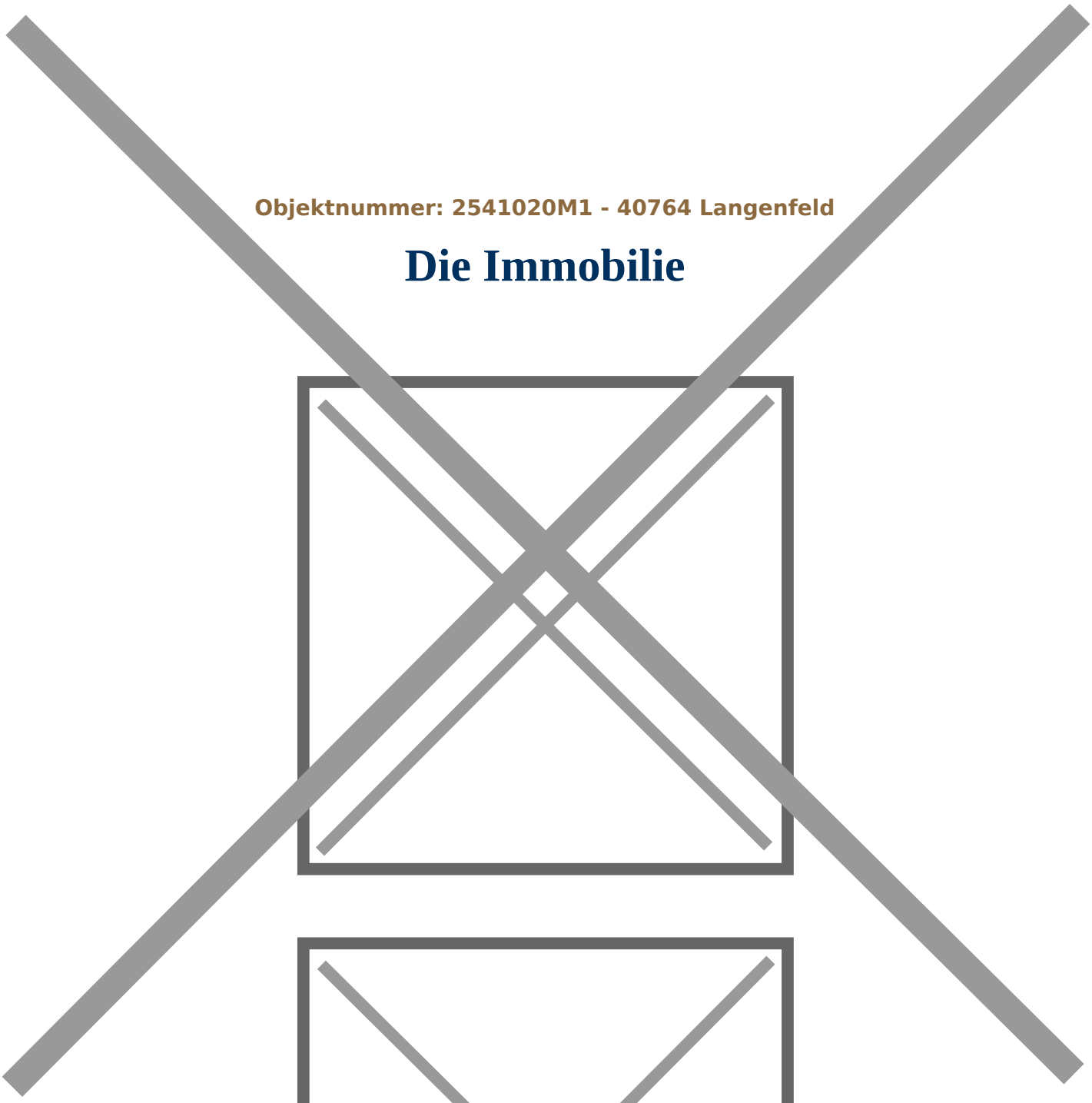
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



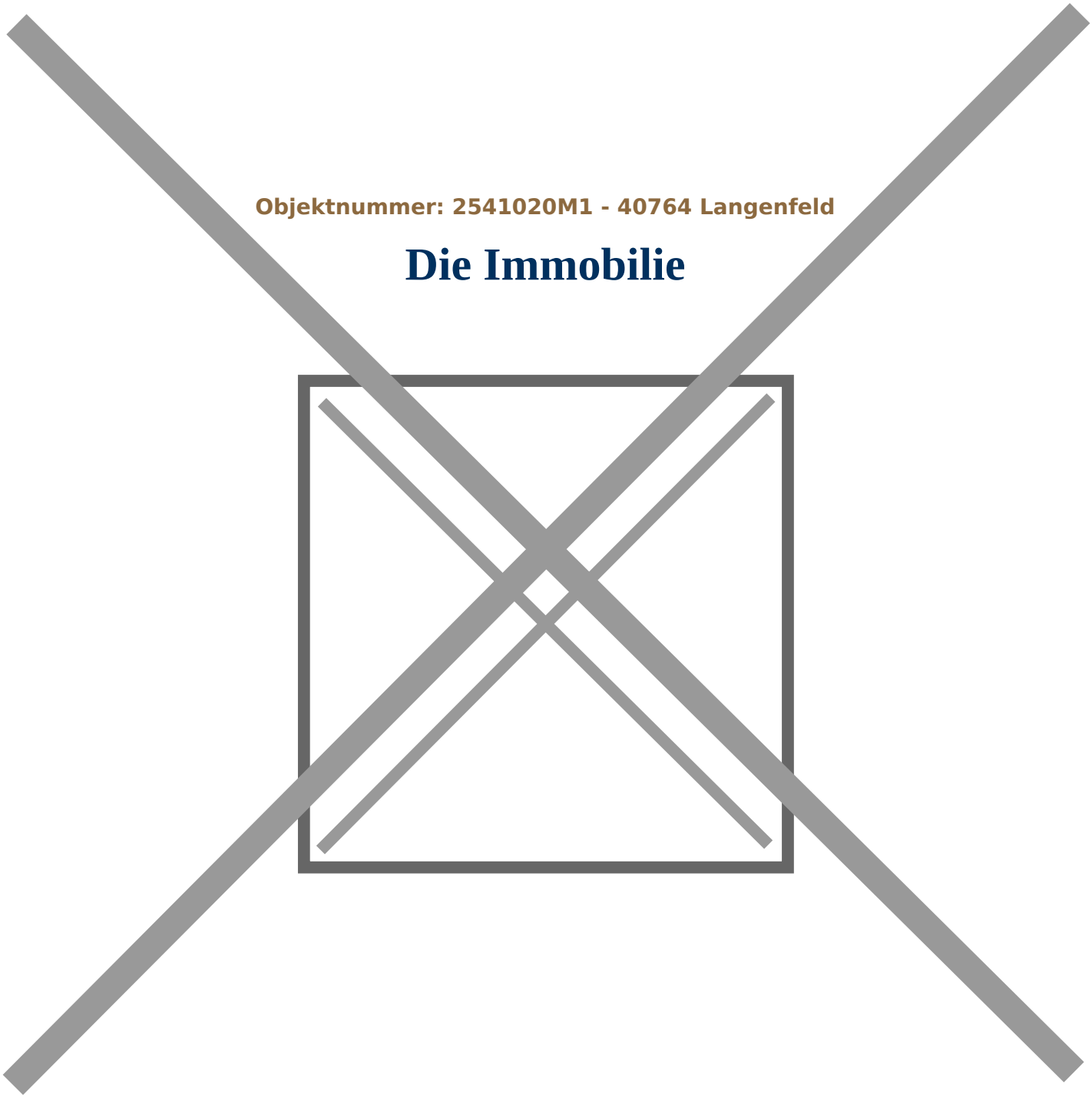
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



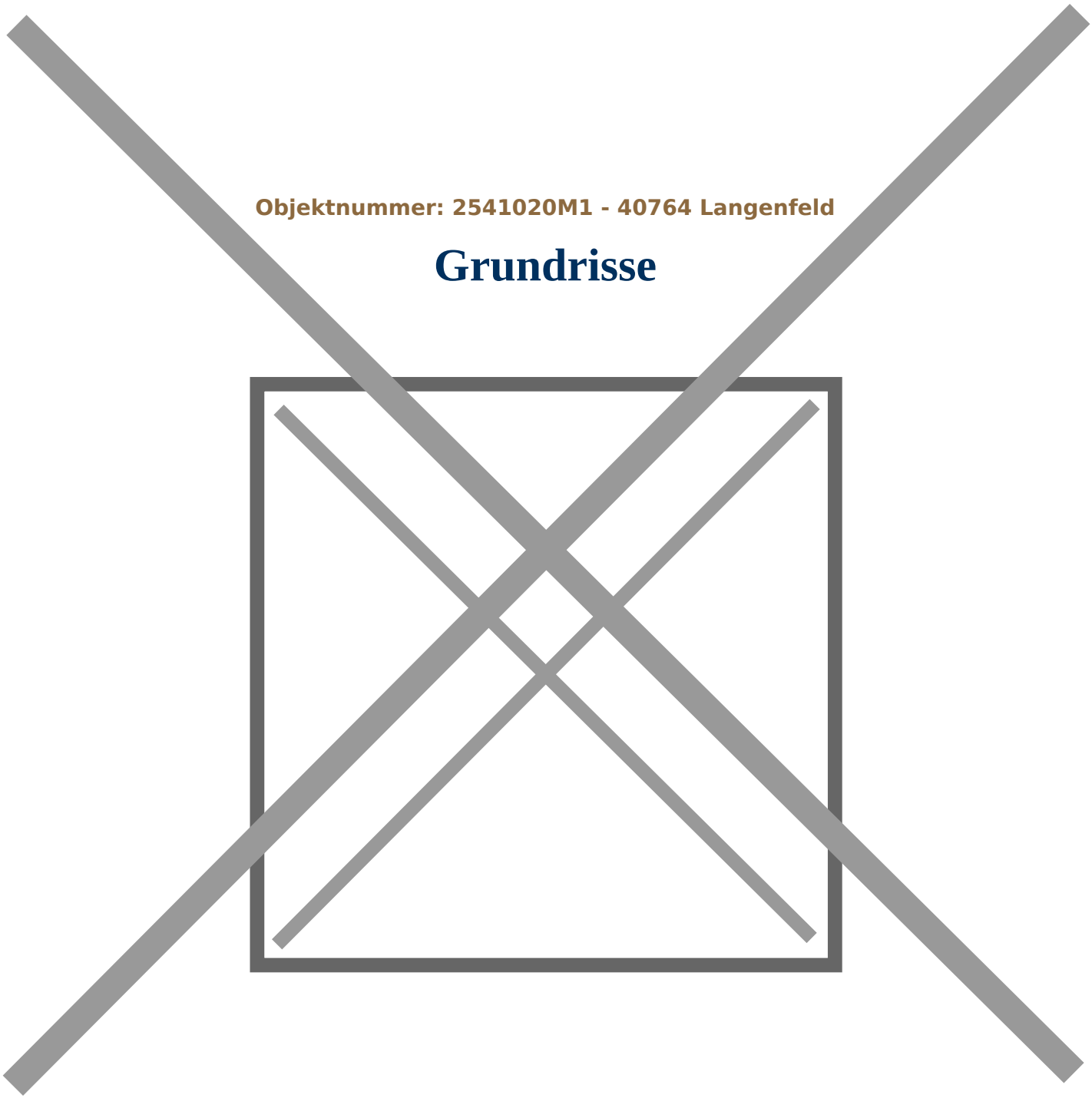
Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Ein erster Eindruck

VON POLL Commercial [illegible] präsentiert Ihnen diese hochmoderne Büroeinheit in einem erstklassigen Neubau, der durch technische Raffinesse, durchdachte Funktionalität und exklusive Ausstattung überzeugt. Die Einheit befindet sich in neuwertigem Zustand, ist hochwertig ausgebaut und verfügt über ein elektronisches Schließsystem, das die individuelle Freigabe jedes einzelnen Raumes per App ermöglicht. Jeder Bürotrakt ist separat zugänglich, die Zutrittssteuerung lässt sich vollständig personen- und raumbezogen konfigurieren – ideal für Unternehmen mit unterschiedlichen Zugangszonen oder sensiblen Bereichen. Automatische Jalousien, die sich bei Sonneneinstrahlung selbstständig schließen, sorgen für optimalen Wärmeschutz und Lichtregulierung, können jedoch bei Bedarf jederzeit manuell gesteuert werden. Das gesamte Gebäude ist konsequent nachhaltig konzipiert: Die Energieversorgung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, der Strom stammt ausschließlich aus regenerativen Quellen und bietet somit eine zukunftssichere Lösung, unabhängig von fossilen Energieträgern.

Ein Aufzug erschließt alle Etagen und gewährleistet gemeinsam mit dem ebenerdigen Zugang eine uneingeschränkte Barrierefreiheit. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und wird über ein elektrisch gesteuertes, ferngesteuertes Einfahrtstor erschlossen, das sich bei Ausfahrt – auch außerhalb der Öffnungszeiten – automatisch per Induktionsschleife öffnet und im Anschluss selbstständig wieder schließt. Das Gebäude ist alarmgesichert und mit einem Sicherheitsdienst verbunden; eine flächendeckende Videoüberwachung im Außen- und Eingangsbereich ergänzt das umfassende Sicherheitskonzept. Für ein angenehmes Raumklima sorgt in allen Einheiten eine hochwertige Fußbodenheizung, die individuell digital steuerbar ist, während eine leistungsstarke Deckenkühlung im Sommer für angenehme Temperaturen sorgt – bequem regelbar per Fernbedienung.

Auf dem Gelände stehen komfortable Einzelstellplätze sowie hochwertige Fahrradstellplätze zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich ein barrierefreies Bad mit bodengleicher Dusche – ideal für Mitarbeitende, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen oder flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Die Kaltmiete beträgt 12,50 € pro Quadratmeter, die Nebenkosten liegen bei 3,00 € pro Quadratmeter. Zusätzlich beträgt die monatliche Mitnutzung der hochwertigen Einbauküche 75 €.
Die Mitnutzung von Dusche, WC und Küche im Erdgeschoss rechts ist für 50 € monatlich möglich. Stellplätze können nach Verfügbarkeit für 50 € pro Monat angemietet werden.

Dieses Bürogebäude vereint modernste Technik, höchste Sicherheitsstandards, nachhaltige Energieversorgung und maximalen Komfort und macht das tägliche Arbeiten zu einem zeitgemäßen, effizienten und angenehmen Erlebnis.

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Ausstattung und Details

Im Detail setzen sich die R[illegible]e wie folgt zusammen:
Eckbüro: 33qm
Eckbüro: 22qm
Büro: 32qm
Büro: 30qm
Büro: 24qm
Büro: 24 qm
Büro: 29qm
Küche und Sozialraum: 24qm
WC-Bereich 1: 10 qm
WC-Bereich 2: 9 qm
IT-Raum/Serverraum: 11
Flur: 37qm
Ausstattung:
- abschließbare T[illegible]en mit Schlüssel-Chip
- Glasfaseran[illegible]lüsse
- Serverra[illegible] mit Klimaanlage zur Kühlung auf jeder Etage
- umw[illegible]freundliche Deckenkühlung mit Fernsteuerung
- B[illegible]erefreiheit
[illegible]ektronische Jalousien
- Elektro-Installation erfolgt über die abgehangene Decke und Kanälen unterhalb der Fenster
- Aufzüge mit Durchfahrt bis zum Keller
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
- K[illegible]
- Außenanlage und Eingänge sind videoüberwacht
- modern ausgestattete Küche
- Fahrradstellplätze
- Ladestation für E-Autos in unmittelbarer Nähe
- moderate Gewerbesteuer derzeitig von 360 v.H.
Die Stadt Langenfeld betreibt eine aktive Wirtschaftsförderung, die auf eine enge und partnerschaftliche Kommunikation mit den ansässigen Unternehmen setzt. Ziel ist es, bestehende Betriebe zu unterstützen und optimale Rahmenbedingungen für Wachstum zu schaffen.

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Alles zum Standort

Im wirtschaftsstarken Süd[illegible]es Kreises Mettmann gelegen, v[illegible]ndet dieser Standort in Langenfeld auf ideale Weise m[illegible]erne Infrastruktur, ausge[illegible]nete Verkehrsanbindung und ein gepflegtes, gewerblich ge[illegible]tes Umfeld. Das O[illegible]t befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet mit klare[illegible]ruktur und g[illegible] Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Dienstleister sowie Hand[illegible]ks- u[illegible]echnologiebetriebe. Trotz der ruhigen und professionellen Lage überzeugt die Um[illegible]g durch ihre ausgezeichnete Versorgungsdichte: In einem Umkreis von [illegible]0 bis 800 Metern befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien, Imbissangeb[illegible]sowie R[illegible]urants – ideal für die schnelle Mittagspause oder geschäftliche Bes[illegible]chungen in an[illegible]ehmer Atmosphäre. Auch eine Tankstelle, Banken und eine Ap[illegible]ke sind in wenigen M[illegible]ten erreichbar.

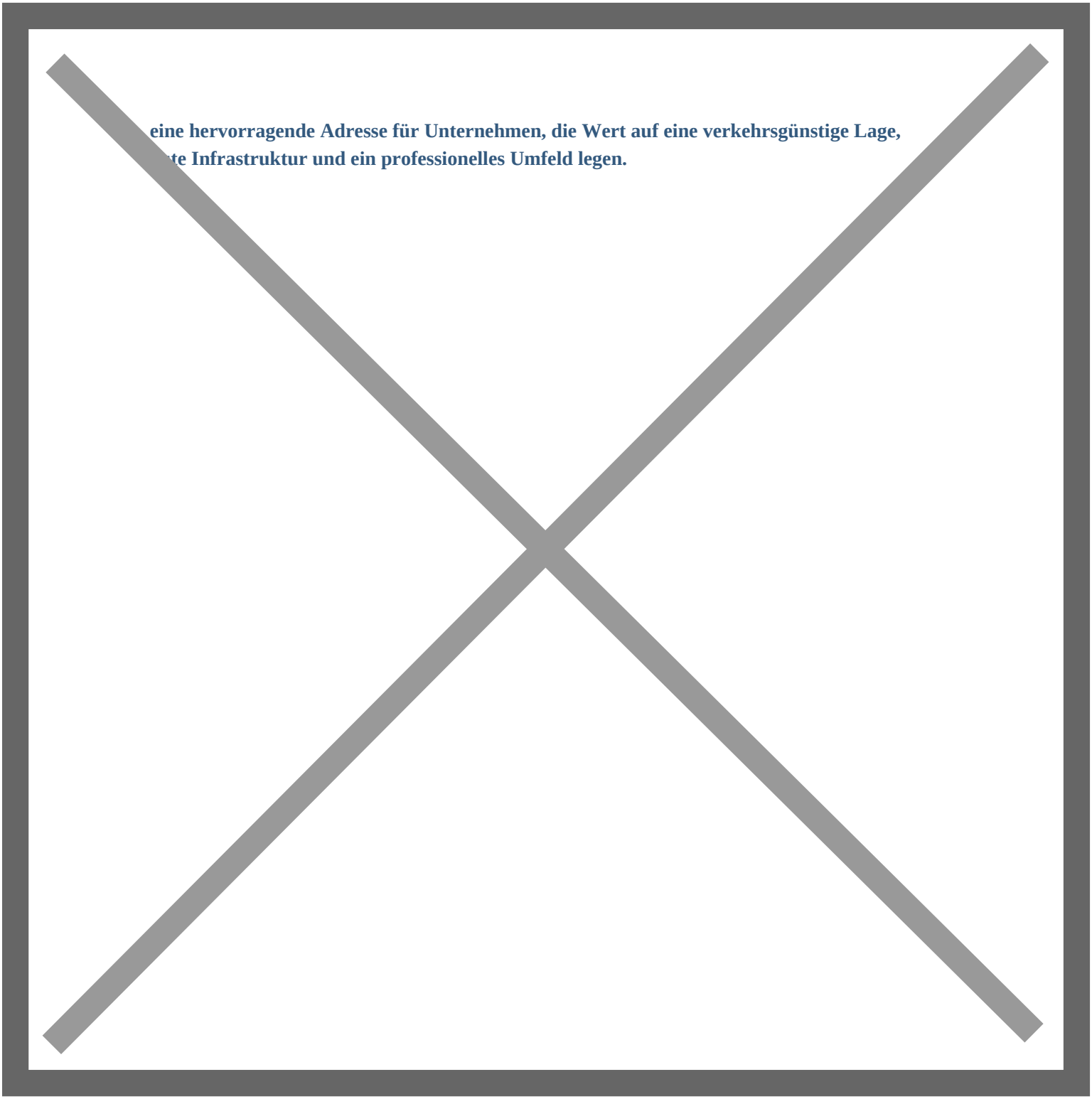
Die Verkehrsanbindung is[illegible]n zentraler Pluspunkt dieses Stand[illegible]s. Die Auffahrt zur A59 ist nur etwa 1,5 Kilome[illegible]entfernt und ermöglicht eine direkte Ver[illegible]dung in Richtung Düsseldorf und Lev[illegible]usen sowie weiter zur A3 und A1. Die A3 ist üb[illegible]ie Anschlussstelle Langenfeld in r[illegible]7 Minuten erreichbar. Dadurch lassen sich sowohl das [illegible]sseldorfer Stadtzentrum[illegible]s auch der Kölner Süden jeweils in etwa 20 bis 25 Minuten m[illegible]em Auto erreichen[illegible]n erheblicher Standortvorteil für Kunden- und Mitarbeiterverkehr[illegible]Der Flugh[illegible]Düsseldorf liegt rund 30 Kilometer entfernt und ist je nach Tageszeit in e[illegible]25 Mi[illegible]n anfahrbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut aufgestellt: Der Bahnhof Langenfeld (Rheinland) ist in knapp 2,5 Kilometern erreichbar und bietet direkte Regionalbahnverbindungen nach Köln, Leverkusen, Düsseldorf und darüber hinaus. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bindet das Gewerbegebiet zuverlässig an den örtlichen ÖPNV [illegible] zudem die S-Bahn-Linie S6, die den Düsseldorfer Hauptbahnhof in nur etwa 20 Minuten erreicht.

Das direkte Umfeld bietet nicht nur eine durchdachte gewerbliche Infrastruktur, sondern auch ausreichend Parkmöglichkeiten – sowohl auf öffentlichen Flächen als auch in angrenzenden Gewerbehöfen. Der Standort ist geprägt von moderner Architektur, gepflegten Außenanlagen und einem funktionalen Umfeld, das auf Effizienz und Erreichbarkeit ausgelegt ist. Gleichzeitig profitiert man von kurzen Wegen ins Langenfelder Zentrum, das mit weiteren Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten sowie Dienstleistern aufwartet.

Dieser Standort vereint pragmatische Funktionalität mit angenehmer Arbeitsatmosphäre –

eine hervorragende Adresse für Unternehmen, die Wert auf eine verkehrsgünstige Lage, te Infrastruktur und ein professionelles Umfeld legen.



Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Unter Käs[illegible]14-16, 50667 Köln
Tel.: 0 221 - 42 [illegible]5 25
E-Mail: [illegible]mercial.koeln@[illegible]poll.com

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com