

Leverkusen – Opladen

# Vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit großzügiger Schaufensterfront

Objektnummer: 26237386



MIETPREIS: 396 EUR

Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

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

Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26237386	Mietpreis	396 EUR
Baujahr	1953	Nebenkosten	60 EUR
		Einzelhandel	Ladenlokal
		Gesamtfläche	ca. 36 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 36 m²

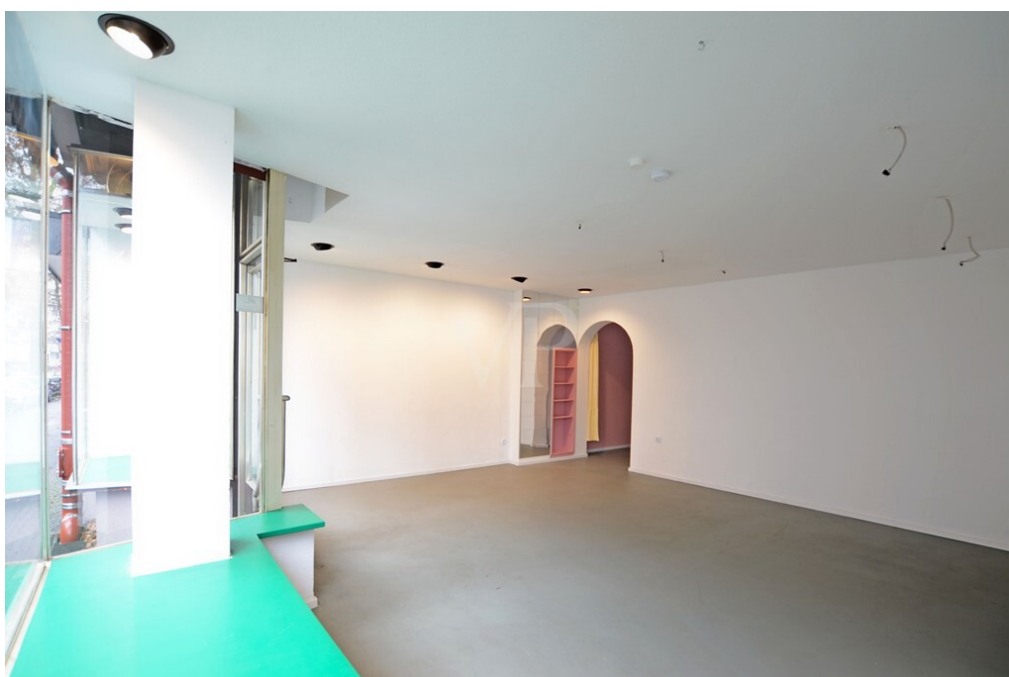
Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	06.12.2028	Endenergieverbrauch	194.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1953

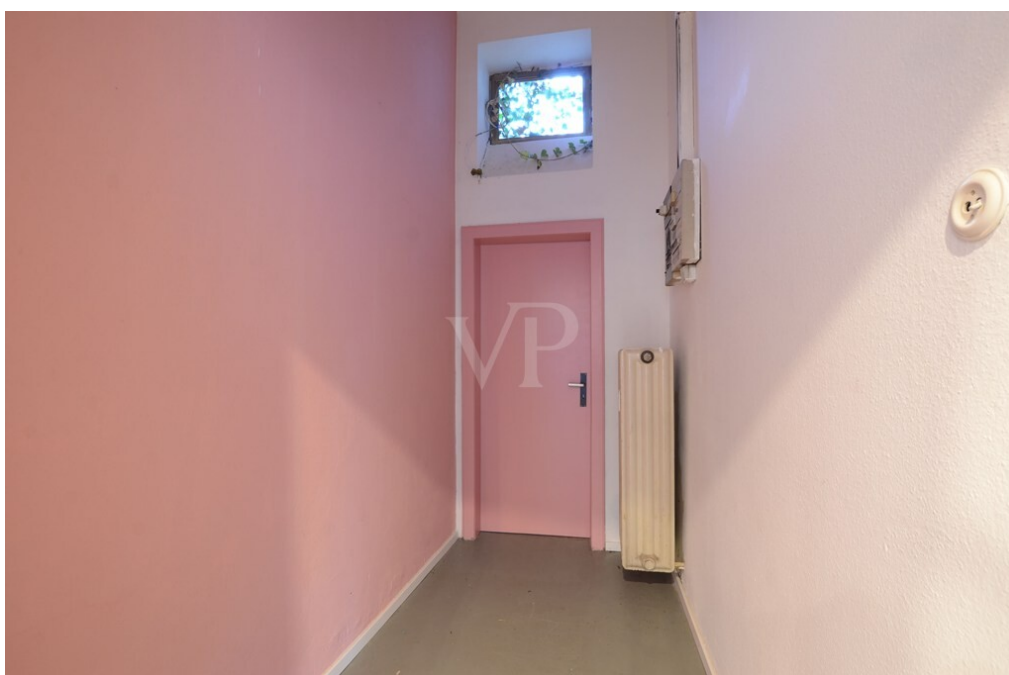
Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

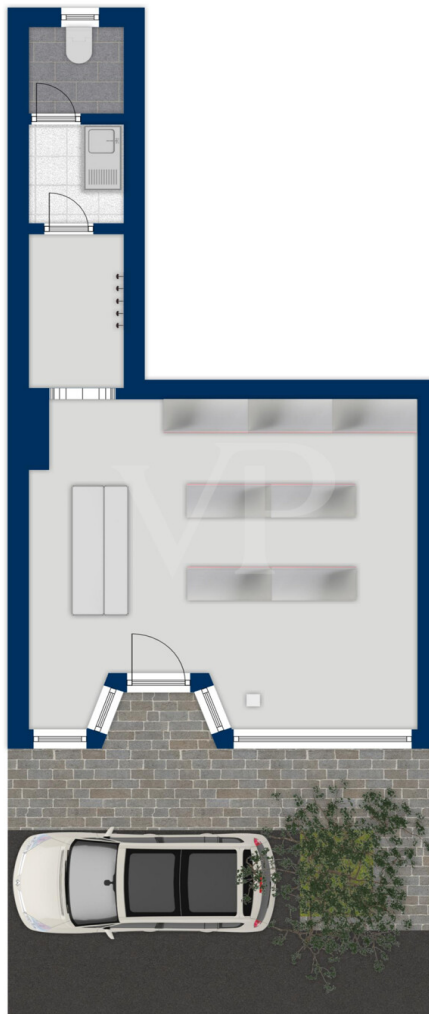
## Die Immobilie





Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## 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: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht ein charmantes Ladenlokal in hervorragender Sichtlage an einer stark frequentierten Hauptstraße in Leverkusen-Opladen. Die großzügige Schaufensterfront sorgt für beste Außenwirkung und bietet ideale Präsentationsmöglichkeiten für Ihre Produkte oder Dienstleistungen.

Das Ladenlokal befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1953 und überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Die Einheit umfasst einen hellen, gut geschnittenen Verkaufs- bzw. Büroraum, einen separaten Flur, eine Teeküche sowie ein WC.

Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich die Fläche für Einzelhandel, Dienstleistung, Büro oder ähnliche Geschäftskonzepte – ideal anpassbar an Ihre individuellen Anforderungen. Hier finden Sie optimale Bedingungen für einen professionellen und effizienten Arbeitsalltag.

Die Lage in einer lebendigen Geschäftsstraße mit zahlreichen Einzelhändlern und Dienstleistern garantiert hohe Sichtbarkeit und eine kontinuierliche Kundenfrequenz. Eine gewachsene Nachbarschaft, gute Infrastruktur und öffentliche Parkplätze direkt vor dem Gebäude bieten zusätzlichen Komfort für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Ob als neuer Standort für ein etabliertes Unternehmen oder als ideale Basis für Gründer – dieses Ladenlokal bietet beste Voraussetzungen für Ihren Geschäftserfolg.

Hinweis:

Damit wir Ihre Anfrage schnell und unkompliziert bearbeiten und Ihnen zeitnah einen Besichtigungstermin anbieten können, bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer.

Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Ausstattung und Details

Vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit in attraktiver Lage

Diese flexibel gestaltbare Gewerbeeinheit bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste geschäftliche Nutzungen – ob als Verkaufsfläche, Büro, Praxis oder Studio. Die durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung schaffen optimale Bedingungen für Ihren Geschäftserfolg.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Flexible Raumaufteilung – individuell an Ihre Anforderungen anpassbar
- Barrierefreier Zugang für uneingeschränkte Erreichbarkeit
- Großzügige, raumhohe Schaufenster mit hervorragender Sichtbarkeit und optimalen Präsentationsmöglichkeiten
- Heller, offen gestalteter Verkaufsraum von ca. 30 m<sup>2</sup> mit einladender Atmosphäre
- Verkaufsraumfläche ca. 5,84 m x 5,19 m, Raumhöhe ca. 2,6 m
- Funktionales WC mit Tageslicht
- Praktische Teeküche
- Estrichboden im Verkaufsbereich
- Fliesenboden in Teeküche und WC

Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Alles zum Standort

Das Ladenlokal befindet sich in einer hervorragend sichtbaren Lage an der Kölner Straße im Herzen von Leverkusen-Opladen – einer etablierten und stark frequentierten Geschäftsstraße mit gewachsener Infrastruktur. Die Umgebung kombiniert Wohnbebauung, Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie, sodass Sie vom regen Straßenpublikum profitieren.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Drogerien, Apotheken, Sportgeschäfte und weitere Dienstleister liegen in unmittelbarer Nähe und tragen zusätzlich zu einer hohen Laufkundschaft bei. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind direkt vor Ort bzw. im nahen Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung verbinden Sie schnell mit der Leverkusener Innenstadt sowie den umliegenden Städten wie Köln, Langenfeld und Burscheid. Auch für den Individualverkehr ist die Lage optimal: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A1 und A3 erreichen Sie die Wirtschaftszentren Köln, Düsseldorf und das Bergische Land in kurzer Zeit.

Der Standort vereint zentrale Sichtbarkeit, exzellente Erreichbarkeit und eine attraktive Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen. Damit bietet er ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Ladenkonzept und eine vielfältige Kundschaft aus Anwohnern, Berufspendlern und vorbeigehendem Publikum.

Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 26237386 - 51379 Leverkusen – Opladen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rischke

---

Berliner Platz 5, 51379 Leverkusen

**Tel.:** +49 2171 - 36 36 16 0

**E-Mail:** [leverkusen@von-poll.com](mailto:leverkusen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)