Langenfeld

Green Office: Neubau-Büro mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in Langenfeld

Objektnummer: 2541020M1

MIETPREIS: 3.813 EUR

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

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

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	2541020M1
Baujahr	2020

Mietpreis	3.813 EUR
Nebenkosten	915 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Gesamtfläche	ca. 305 m²
Gewerbefläche	ca. 305 m²
Vermietbare Fläche	ca. 305 m²

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	12.10.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
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

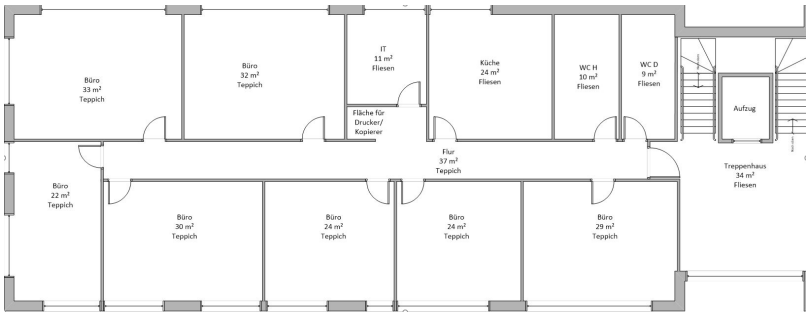
Die Immobilie

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 Köln 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 Chip 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 Räume 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 qm
Flur: 37qm
Ausstattung:
- abschließbare Türen mit Schlüssel-Chip
- Glasfaseranschlüsse
- Serverraum mit Klimaanlage zur Kühlung auf jeder Etage
- umweltfreundliche Deckenkühlung mit Fernsteuerung
- Barrierefreiheit
- elektronische Jalousien
- Elektro-Installation erfolgt über die abgehangene Decke und Kanälen unterhalb der Fenster
- Aufzüge mit Durchfahrt bis zum Keller
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
- Keller/Lagerraum
- 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 Süden des Kreises Mettmann gelegen, verbindet dieser Standort in Langenfeld auf ideale Weise moderne Infrastruktur, ausgezeichnete Verkehrsanbindung und ein gepflegtes, gewerblich geprägtes Umfeld. Das Objekt befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet mit klarer Struktur und einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen, Dienstleister sowie Handwerks- und Technologiebetriebe. Trotz der ruhigen und professionellen Lage überzeugt die Umgebung durch ihre ausgezeichnete Versorgungsdichte: In einem Umkreis von etwa 500 bis 800 Metern befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien, Imbissangebote sowie Restaurants – ideal für die schnelle Mittagspause oder geschäftliche Besprechungen in angenehmer Atmosphäre. Auch eine Tankstelle, Banken und eine Apotheke sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ein zentraler Pluspunkt dieses Standorts. Die Auffahrt zur A59 ist nur etwa 1,5 Kilometer entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in Richtung Düsseldorf und Leverkusen sowie weiter zur A3 und A1. Die A3 ist über die Anschlussstelle Langenfeld in rund 7 Minuten erreichbar. Dadurch lassen sich sowohl das Düsseldorfer Stadtzentrum als auch der Kölner Süden jeweils in etwa 20 bis 25 Minuten mit dem Auto erreichen – ein erheblicher Standortvorteil für Kunden- und Mitarbeiterverkehre. Der Flughafen Düsseldorf liegt rund 30 Kilometer entfernt und ist je nach Tageszeit in etwa 25 Minuten 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 an. An der nahegelegenen Haltestelle (ca. 700 Meter) Langenfeld-Berghausen verkehrt 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, gute Infrastruktur und ein professionelles Umfeld legen.

Objektnummer: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com