

Langenfeld

Green Office: ??? ??????? ?????????? ?? ??????????? ????????? ??????? ??? Langenfeld

????????? ??????????: 2541020M1



www.von-poll.com

???? ??????????: 3.813 EUR

???????? ?????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ?????????????? ????????????

????????? ??????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ??? ????

????????? ??????????	2541020M1
???? ????????????	2020

????? ??????????	3.813 EUR
???????????	915 EUR
?????????	
????????? /	????? ??????????
?????????????????	
???????????	
????????? ????????	ca. 305 m ²
????????? ????????	ca. 305 m ²
???????????????	ca. 305 m ²
??????	

???????? ?????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

????????????? ??????????

???? ?????	???????
???????????	12.10.2035
???????????????	
?????? ???	

?????????????????	BEDARF
???????????	
???? ?????	2020
?????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

???????? ????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ???????



???????? ????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ????????



???????? ?????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ???????



???????? ?????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ???????



???????? ????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ???????



???????? ?????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ???????



???????? ?????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ???????



???????? ?????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ???????



???????? ????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ????????



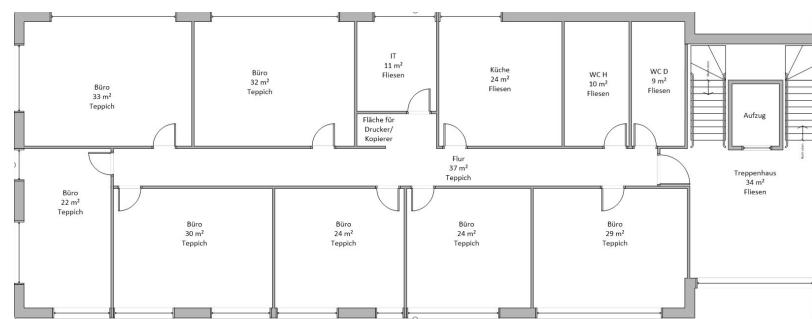
???????? ?????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

?? ???????



????????? ?????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ???? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ?????? ???? ???????. ??? ??
????? ????, ??? ?????????? ???? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

??? ????? ????????

? VON POLL Commercial Cologne ?????????????? ??? ?????? ?????????????????? ??????
????????? ?? ??? ??? ?????? ?????? ?????????????, ??? ?????????????? ??? ??? ?????? ??????
??? ????????????????, ??? ??? ?????????????? ?????????????????? ??? ?? ??????????????
???????????????, ??? . ? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????, ?????????? ?????? ??????
????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ???
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ????. ????? ??????
????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??
????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? -
????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????.
?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ???
????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????, ??? ??????????
????? ?? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ??????. ?????????? ?? ?????? ??????
????????? ?? ?????????? ?? ?????????????: ? ?????????? ?????????? ??? ?? ??? ??????????
????? ?????????? ??? ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ???
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ???
?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????, ?????????? ?????? ?????????????? ??
????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ??????????
????????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? - ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? -
??? ??? ?????????? ?????? ?????? ??????. ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ????
????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????? . ? ??????????????
????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????? . ? ?????? ?????????? ?????????? ??????????
????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ??? ??????, ??? ? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???
????????? - ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? 50 € ??? ????. ?? ?????? ?????????? ?????? ???
?? ?????????? ??? 50 € ??? ???, ?????? ??? ? ?????????? ?????? ?????? ?????? ???



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ?????????? ?????????? ??????, ?? ?????????? ?????? ??????????,
????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????, ?????????? ??? ??????????
????????? ??? ??????, ?????????????????? ??? ?????????? ??????.

????????? ?????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

???????????????? ??? ???????

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 abgehängte 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.

????????? ?????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????????: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sven Walter

Unter Käster 14-16, 50667 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com