

Langenfeld

# Zöld Iroda: Új irodaépület rugalmas felhasználási lehetőségekkel Langenfeldben

VP azonosító: 2541020M1



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

**BÉRLETI DÍJ: 3.813 EUR**

VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Áttekintés

VP azonosító	2541020M1
Építés éve	2020

Bérleti díj	3.813 EUR
További költségek	915 EUR
Iroda/rendel?	Irodafelület
Teljes terület	ca. 305 m <sup>2</sup>
Kereskedelmi terület	ca. 305 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 305 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektro	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.10.2035	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020



VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan



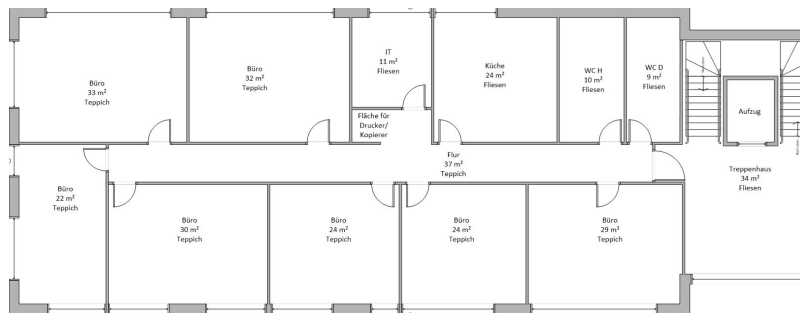
VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Az első benyomás

A VON POLL Commercial Cologne egy első osztályú új épületben kínálja ezt a legmodernebb irodaegységet, amelyet muszáj kifinomultsága, átgondolt funkcionalitása és exkluzív tulajdonságai különböztetnek meg. Az egység makulátlan állapotban van, kiváló minőségű kidolgozással rendelkezik, és elektronikus zárrendszerrel rendelkezik, amely chipen keresztül lehetővé teszi az egyes helyiségekbe való egyéni hozzáférést. Minden irodaszárny külön beléptetéssel rendelkezik, és a beléptetőrendszer teljes mértékben konfigurálható az egyes felhasználók és az egyes helyiségek számára – ideális a különböző hozzáférési zónákkal vagy érzékeny területekkel rendelkező vállalatok számára. Az automatikus redonyok, amelyek napfény hatására automatikusan bezáródnak, optimális hővédelmet és fényszabályozást biztosítanak, de bármikor manuálisan is működtethetők. Az egész épületet a fenntarthatóság szem előtt tartásával tervezték: Az energiát modern hőszivattyú biztosítja, az áramot pedig kizárólag megújuló forrásokból termelik, így jövőbiztos, a fosszilis tüzelőanyagoktól független megoldást kínálva. A lift minden emeletre hozzáférést biztosít, és a földszinti hozzáféréssel együtt teljes akadálymentesítést biztosít. Az ingatlan teljes egészében kerített, és egy elektromosan működtetett, távirányítású bejárati kapun keresztül közelíthető meg, amely kilépéskor – nyitvatartási időn kívül is – indukciós hurokon keresztül automatikusan nyílik, majd automatikusan bezárul. Az épület riasztórendszerrel van felszerelve és biztonsági szolgálathoz csatlakozik; a külső és a bejárati területeken átfogó videomegfigyelés egészíti ki az általános biztonsági koncepciót. A kiváló minőségű, egyedileg digitálisan szabályozható padlófűtés minden egységben kellemes beltéri klímát biztosít, míg a nagy teljesítményű mennyezethűtés nyáron kellemes hőmérsékletet biztosít – amely kényelmesen távirányítóval állítható. Kényelmes, egyedi parkolóhelyek és kiváló minőségű kerékpártárolók állnak rendelkezésre a helyszínen. A földszinten akadálymentesített fürdőszoba található zuhanyzóval – ideális azoknak az alkalmazottaknak, akik kerékpárral járnak dolgozni, vagy értékelik a rugalmas használati lehetőségeket. Az alap bérleti díj négyzetméterenként 12,50 euró, plusz 3,00 euró négyzetméterenkénti költséggel. A kiváló minőségű beépített konyha használata havi 75 euróért bérelhető. A földszint jobb oldalán található zuhanyzó, WC és konyha használata havi 50 euróért bérelhető. Parkolóhelyek havi 50 euróért bérelhetők, a szabad helyek függvényében. Ez az irodaház a legmodernebb technológiát, a legmagasabb biztonsági szabványokat, a fenntartható energiaellátást és a maximális kényelmet ötvözi, így a napi munka modern, hatékony és kellemes élménnyé válik.

VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 2541020M1 - 40764 Langenfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Walter

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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