

Repräsentativer Firmensitz in Langenfeld. Teilbar. Stellplätze. Perfekte Anbindung.

40764 Langenfeld / Berghausen, Bürohaus zum Kauf

Objekt ID: EJ 1258



Bürofläche ca.: **1.589,37 m²** - Gesamtfläche ca.: **1.589,37 m²** - Kaufpreis: **2.250.000 EUR**



Repräsentativer Firmensitz in Langenfeld. Teilbar. Stellplätze. Perfekte Anbindung.

Objekt ID	EJ 1258
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürohaus
Adresse	40764 Langenfeld / Berghausen
Bürofläche ca.	1.589,37 m ²
Gesamtfläche ca.	1.589,37 m ²
Teilbar ab	567 m ²
Baujahr	1988
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	31
Stellplätze	31 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Gewerblich nutzbar, Kein Keller, Teppichboden
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	2.250.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen einen neuen Firmensitz für Ihr Unternehmen - oder einen neuen Standort?

Der freistehende und repräsentative Bürokomplex mit dazugehörigen, sehr gepflegten Grünflächen und ausreichend Stellplätzen wird Ihr Unternehmen in ein neues Licht rücken. Das architektonisch besondere Gebäude besticht durch viele Glaselemente, welche dem Eingang und den Übergängen zwischen den Gebäudeteilen ein besonderes Flair geben.

Auf zwei Etagen und der Möglichkeit, Vorderhaus und Hinterhaus über separate Eingänge getrennt zu nutzen, bestehen hier diverse Varianten der Aufteilung und ggf. Teilvermietung. Das große offene Glas-Foyer mit Empfang ist ebenso lichtdurchflutet wie das Atrium zwischen den beiden Gebäudeteilen. Hier lassen sich nicht nur Mitarbeiter*innen in ihren Ruhepausen gerne nieder - hier können auch Veranstaltungen oder Ausstellungen stattfinden.

Mit ansprechenden, hellen Büroräumen, Konferenz-/Besprechungsräumen und zahlreichen zusätzlichen Lagerflächen haben Sie alle Möglichkeiten, Ihr Unternehmen zu präsentieren, Mitarbeiter zu positionieren und die Produktivität zu erhöhen. Aktuell befindet sich im 1. Obergeschoss im hinteren Gebäudeteil eine im Jahr 2022 umgebaute Betriebsleiterwohnung mit ca. 127m², welche einfach jederzeit wieder in Bürofläche umgewandelt werden kann.

In jedem Gebäudeteil befinden sich ausreichend sanitäre Anlagen.

Der gesamte Gebäudekomplex befindet sich in einem beliebten Gewerbegebiet und teilt sich auf zwei Gebäudeteile mit aktuell 21 Büroeinheiten und zahlreichen zusätzlichen Räumen wie folgt auf:

Vorderhaus/Erdgeschoss: Der helle Haupteingang mit großzügiger Empfangshalle wird ihre Besucher/innen beeindrucken. Zusätzlich zum Empfangsbereich und zwei großen Büroräumen bietet das außergewöhnliche Atrium Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Küche schließt praktischerweise an diese Fläche an. In diesem Bereich befinden sich ebenfalls die Technik -und Lagerräume.

Vorderhaus/1. Obergeschoss: Im Obergeschoss des Vorderhauses haben Sie in 12 Büroräumen die Möglichkeit, Ihre Strukturen und Abteilungen nach ihren Wünschen zu gestalten. Zusätzlich befindet sich hier auch der größte Konferenzraum im Gebäude, welcher direkt über eine Treppe in der Empfangshalle zu erreichen ist.

Hinterhaus/Erdgeschoss: Der hintere Gebäudeteil ist durch einen hellen und offenen Durchgang mit dem Vorderhaus verbunden. Bei einer Trennung in der Nutzung befinden sich dort auch die beiden möglichen separaten Eingänge. Hier können Sie 4 Büroräume nutzen.

Hinterhaus/1. Obergeschoss: In der obersten Etage stehen Ihnen weitere – aktuell - drei Büros zur Verfügung. Diese Fläche kann schnell um weitere drei Räume erweitert werden – falls die Betriebsleiterwohnung nicht benötigt wird.

Die Flächen für Büros betragen ca. 670m².

Details entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundriss-Skizzen.

Die Immobilie war zuletzt für 17.000€/Monat vermietet. Der Mieter würde - auf Wunsch - auch weiterhin Teilflächen bei einem Erwerber anmieten. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Gewerbeimmobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Frau Ellen Jaros jederzeit gerne zur Verfügung.

Ausstattung



- Grundstück komplett eingezäunt mit Grünflächen 4.558m²
- 31 Stellplätze
- neue Gasheizungen
- Fliesenboden und strapazierfähiger Filzteppich
- Dachterrassen
- Gebäude individuell trennbar

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt nur 2.250.000€ zuzüglich der vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Wir sind vom Eigentümer allein beauftragt, Verhandlungen mit Interessenten zu führen.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Kleingedrucktes:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.04.2033
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2009
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch Strom	30,60 kWh/(m ² ·a)
Endenergieverbrauch Wärme	77,30 kWh/(m ² ·a)



Lage

Das Gewerbeobjekt liegt an einer Stichstraße, die von der Hauptstraße abzweigt, am nordwestlichen Rand von Langenfeld im Stadtteil Berghausen. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus gewerblich und industriell genutzten Immobilien aus teilweise mehrgeschossiger Wohnbebauung und eingestreuten Gewerbebetrieben. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, S-Bahn) liegen in fußläufiger Entfernung.

Die attraktive Langenfelder Innenstadt bietet nicht nur ein abwechslungsreiches und vielfältiges Programm, sondern eben auch außergewöhnliche Einkaufsmöglichkeiten.

Die Autobahnauffahrt Richrath (A59) ist nur 3 min. (1,5km) entfernt.





Seitliche Ansicht



Vorderansicht



Vorderansicht



Seitenansicht Eingang



Eingang





Eingangsbereich



Aufgang Obergeschoss



Eingangsbereich Empfang



Empfang



Aufgang Obergeschoss Atrium



Pausenbereich Atrium





Sitzecke Atrium



Küche Erdgeschoss Atrium



Büroraum Bsp. 1



Büroraum Bsp. 2



Büroraum Bsp. 3



Bürofläche Bsp. 4





Blick ins Atrium



Aufgang Obergeschoss Zwischengang



Dachterrasse Bsp.



Flur Obergeschoss Hinterhaus



Flur Obergeschoss 2



Zusatzeingang Mittelteil 2





Zusatzeingang Mittelteil



Eingangsbereich Obergeschoss



Übergang Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Konferenzraum Hinterhaus



Konferenzraum Obergeschoss Vorderhaus





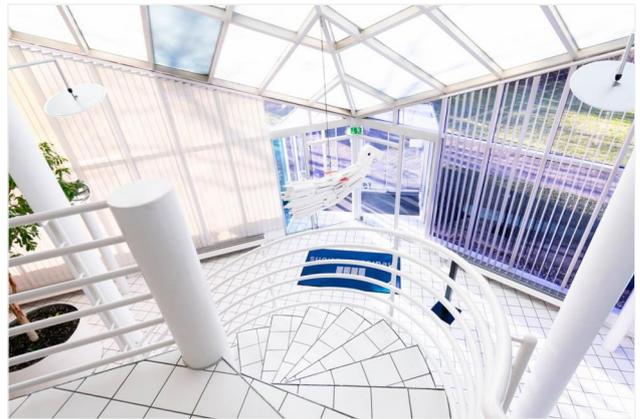
WC Bsp.



Konferenzraum Obergeschoss Vorderhaus 2



Zwischengang Gebäude



Treppenabgang ins Erdgeschoss



Zwischengang Gebäude 2



Zwischengang Gebäude Eingang





Gartenteich



Seitenansicht Garten Vorderhaus



Seitenansicht Einfahrt



Rückansicht Stellplätze



Seitenansicht Garten



Seitenansicht Garten 2





Luftbildaufnahme Hauptstraße



Luftbildaufnahme

