

# Exposé

## Bürofläche in Mönchengladbach

**Attraktive Gewerbefläche mit Lagerraum in zentraler Lage zu vermieten**



Objekt-Nr. **OM-329821**

### Bürofläche

Vermietung: **800 € + NK**

41069 Mönchengladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Büro-/Praxisfläche	73,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.400 €	Gesamtfläche	128,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	3
Übernahmedatum	01.03.2025	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.03.2025 wird eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche im Erdgeschoss (links) auf der Aachener Str. 510 frei. Die Fläche bietet insgesamt ca. 73 m<sup>2</sup>, ideal für Büronutzung (mit oder ohne Publikumsverkehr), ergänzt durch einen separaten Lagerraum mit ca. 55 m<sup>2</sup>, welcher über den Hof mit dem Auto oder Anhänger befahren werden kann. In Summe sind dies knapp 130qm.

Des Weiteren sind bis zu 3 Parkmöglichkeiten für Ihre Mitarbeitenden oder Kunden vorhanden. Das Objekt wird in einem frisch renovierten Zustand übergeben. Gewerbespezifische Anpassungen der Räumlichkeiten sind grundsätzlich in Absprache mit dem Eigentümer denkbar.

Aufteilung der Gewerbefläche:

- Geschäftsraum
- Büro
- Diele + WC
- Abschließbarer und befahrbarer Lagerraum

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 800 €
- Nebenkosten: 200 €
- Preis pro qm: ca. 6,20 €

## Ausstattung

Ausstattung:

- Kochzeile
- WC
- Bis zu 3 Parkmöglichkeiten (auch überdacht und abschließbar)

### Weitere Ausstattung:

Einbauküche

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in der begehrten Umgebung des Nordparks in Mönchengladbach, einer attraktiven und stark frequentierten Lage. Mit direkter Nähe zur Autobahn A61 ist die Fläche ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr oder Logistikanforderungen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist hervorragend: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine bequeme Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Profitieren Sie von einer zentralen, gut erreichbaren Lage mit bester Infrastruktur!

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Büro

# Exposé - Galerie



Geschäftsraum I



Geschäftsraum II

# Exposé - Galerie



Küchenzeile + WC



Lagerraum