Leverkusen – Bürrig

Ladenlokal - vielseitig nutzbar, zentral gelegen

??????? ????????: 24237362

???? ????????: 300 EUR • ???????: 2

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

?? ??? ?????

??????? ????????	24237362
?????????? ???	15.01.2025
???????	2
???? ??????????	1914

???? ????????	300 EUR
????????? ???????	60 EUR
??????? / ????????????? ????????	????? ????????
???????? ??????	ca. 33 m²
????????? ?????	ca. 33 m²
???????????? ?????	ca. 33 m²

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

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

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.04.2031

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	59.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1998

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

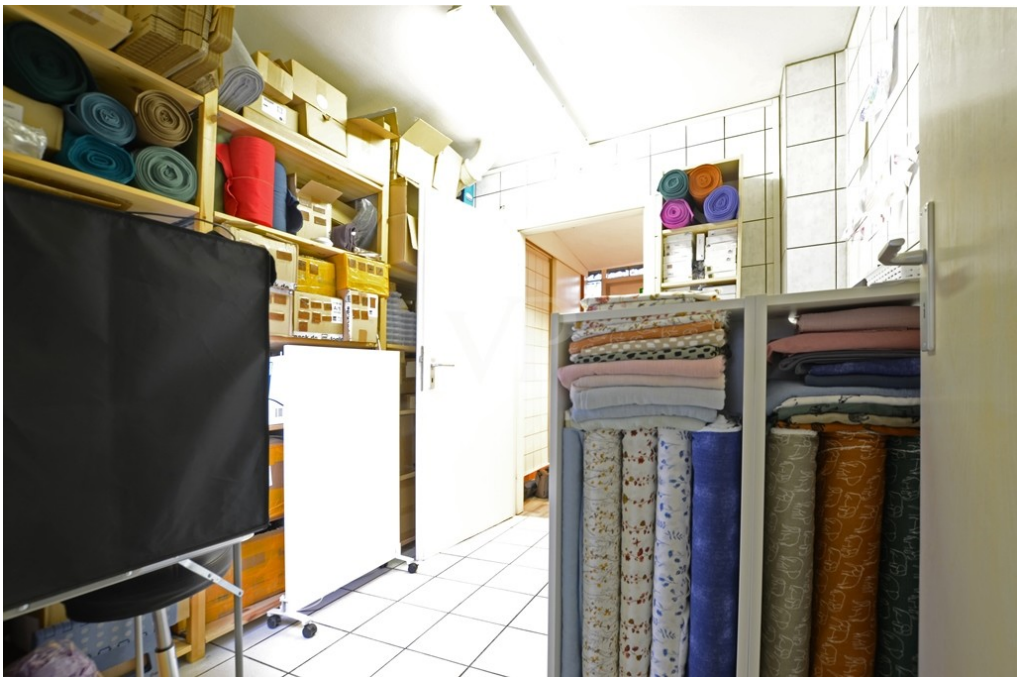
?? ???????

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

?? ???????

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

?? ???????



??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

?? ???????

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

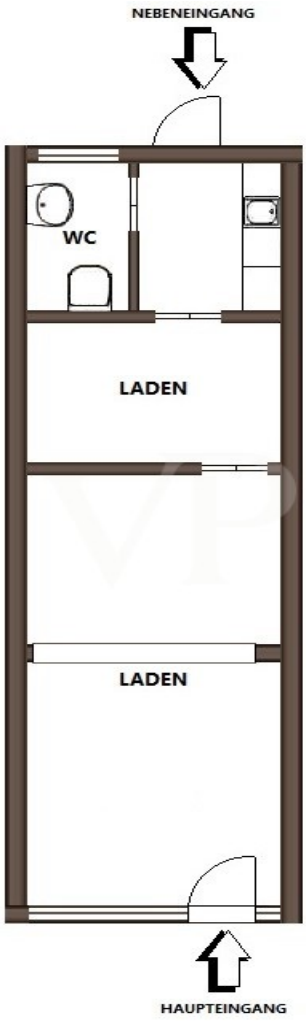
?? ???????

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

?? ???????

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

??????



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

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

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

Arbeiten im Herzen von Leverkusen-Bürrig! Diese vielseitige Bürofläche befindet sich in zentraler und attraktiver Lage in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1914. Das charmante Objekt bietet ideale Voraussetzungen für Ihr Business – sei es als Büro oder für Kleingewerbe. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, eingebettet in eine belebte Straße mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften. Eine hohe Kundenfrequenz und die gute Nachbarschaft schaffen optimale Rahmenbedingungen für Ihre Geschäftsideen. Die Räumlichkeiten bieten eine helle, großzügige Ladenfläche mit einem einladenden Eingangs- und Schaufensterbereich. Ein separater Büro- oder Lagerraum, eine praktische Teeküche und ein WC ergänzen die Fläche optimal. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bietet ausreichend Platz für ein bis zwei Arbeitsplätze. Ob Verkaufsraum, Büro, Schulungsraum, Lager oder Nagelstudio – diese funktionalen und freundlich gestalteten Räumlichkeiten passen sich Ihren Anforderungen an. Öffentliche Parkplätze direkt vor dem Gebäude bieten zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Kunden. Dank der hervorragenden Lage und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten ist diese Gewerbeeinheit eine ideale Basis für Ihr Business – sei es als etabliertes Unternehmen oder bei der Verwirklichung einer neuen Geschäftsidee. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses vielseitigen Objekts inspirieren! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Objekt begeistern!

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

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

Die Gewerbeeinheit überzeugt durch folgende Ausstattungsmerkmale:
- Barrierefreier Zugang für eine bequeme und uneingeschränkte Erreichbarkeit
- Praktische Raumaufteilung, die sich flexibel an Ihre Anforderungen anpassen lässt
- Fliesenboden im vorderen Geschäftsbereich und im Zwischenraum – pflegeleicht und langlebig
- Vinylboden in der Teeküche, der Komfort und Funktionalität vereint
- Steinfliesen im WC für eine robuste und hygienische Ausstattung
- Teeküchenvorrichtung für Ihre Pausen und Verpflegungsmöglichkeiten
- Funktionales WC mit einer soliden und praktischen Ausstattung
- Abgehängte Decke mit einem Lichtband aus Rasterleuchten, das für eine angenehme und gleichmäßige Beleuchtung sorgt
- Raumtiefe von ca. 7,00 m und eine Raumhöhe von ca. 2,65 m, die ein großzügiges Raumgefühl schaffen
- Großzügiges, raumhohes Schaufenster, das optimale Präsentationsmöglichkeiten für Ihr Angebot bietet
- Nachtspeicherheizung

Diese vielseitige Ausstattung macht die Gewerbeeinheit zu einem idealen Ort für Ihre geschäftlichen Aktivitäten – sei es als Verkaufsraum, Büro oder andere Nutzung.

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

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

Das Ladenlokal liegt am Ende einer belebten Einkaufsstraße im Herzen von Leverkusen-Bürrig mit einer Vielzahl an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben. Diese attraktive Lage sorgt für eine hohe Kundenfrequenz und ein dynamisches Umfeld. Direkt vor dem Objekt stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung, die eine komfortable Erreichbarkeit für Ihre Kunden gewährleisten. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich eine S-Bahn-Station (Linie S6) und Bushaltestellen der Linie 207, die direkte Verbindungen in die umliegenden Städte bieten. Zusätzliche Buslinien wie 201, 204, 250, 255, N21 und N22 sind auf der nahegelegenen Küppersteger Straße, etwa 700 Meter entfernt, fußläufig erreichbar. Auch mit dem Auto ist das Ladenlokal optimal angebunden. Die Autobahnen A3, A1 und A59 sind schnell zu erreichen und ermöglichen zügige Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und ins weitere Umland. Diese Kombination aus zentraler Lage und hervorragender Erreichbarkeit macht das Objekt zu einem idealen Standort für Ihr Geschäft.

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 59.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24237362 - 51371 Leverkusen – Bürrig

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

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

Jörg Rischke

Berliner Platz 5 ??????????
E-Mail: leverkusen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com