Bergisch Gladbach

Freie Büroeinheit mit 2x TG-Stellplätzen zur vielfältigen Nutzung im Zentrum von Bergisch Gladbach

Objektnummer: 2541007A2

KAUFPREIS: 240.000 EUR

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Auf einen Blick

Objektnummer	2541007A2
Baujahr	1987
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	240.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 100 m²
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 100 m²
Vermietbare Fläche	ca. 100 m²

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.09.2025
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

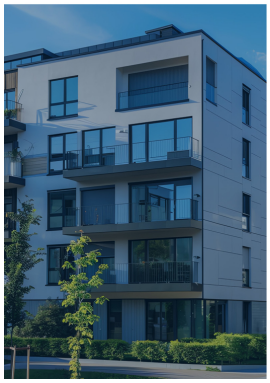
BEWERBEN SIE SICH UNTER:
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



www.vpc-koeln.de

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Registrieren Sie sich als **aktiver Suchkunde** und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen **Immobilien-Angebote** sowie attraktive **OFF-Market Immobilien**

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

www.vpc-koeln.de

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Die Immobilie

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen eine ca. 100?m² große, vollständig abgetrennte Büroeinheit im 1. Obergeschoss eines gepflegten Geschäftshauses in markanter Ecklage. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räumlichkeiten und ein professionelles Arbeitsumfeld – ideal für Unternehmen, die eine eigenständige, funktionale Fläche mit guter Außenwirkung suchen.

Obwohl sich auf derselben Etage auch andere Unternehmen befinden, ist diese Einheit räumlich vollständig separat gestaltet und verfügt über einen eigenen Zugang. Sie genießen hier maximale Unabhängigkeit und Privatsphäre – ein klarer Vorteil für konzentriertes Arbeiten und repräsentative Kundentermine.

Die Fläche ist in vier separat zugängliche Büroräume unterteilt, die flexibel genutzt werden können – beispielsweise als Einzelbüros, Besprechungsräume oder offene Teamzonen. Große Fensterfronten sorgen in allen Räumen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ein angenehmes, motivierendes Arbeitsklima.

Zur Ausstattung gehören ein strapazierfähiger Teppichboden, der für eine angenehme Raumakustik sorgt, sowie integrierte Deckenelemente mit Beleuchtung für eine gleichmäßige Ausleuchtung der Arbeitsplätze. Zeitlose und funktionelle Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und tragen zur Ordnung und Effizienz im Arbeitsalltag bei.

Ein EDV-Kanal ist im großzügigen Empfangs- bzw. Konferenzraum vorhanden. Aufgrund seiner Größe und der zentralen Lage eignet sich dieser Raum ideal als repräsentativer Konferenz- und Empfangsbereich. Bei Publikumsverkehr bietet er zudem optimale Voraussetzungen als einladender Warteraum. Eine kompakte Teeküche steht für Pausen oder die Verpflegung Ihrer Mitarbeitenden zur Verfügung. Getrennte Damen- und Herren-WCs erhöhen zusätzlich den Komfort für Mitarbeitende und Besucher.

Ein besonderes Highlight sind die zwei zur Einheit gehörenden Tiefgaragenstellplätze – ein großer Vorteil in zentraler Lage und eine willkommene Lösung für Mitarbeitende oder Kunden mit Fahrzeug.

Diese Büroeinheit bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität, Eigenständigkeit und professioneller Außenwirkung. Sie ist sofort nutzbar und eignet sich perfekt für Unternehmen, die einen klar strukturierten, gepflegten und gut erreichbaren Standort für ihre Geschäftstätigkeit suchen.

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Alles zum Standort

Die Büroimmobilie befindet sich in einer etablierten und bestens angebundenen Lage im Zentrum von Bergisch Gladbach. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu allen wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine ausgezeichnete Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Für ortsansässige Unternehmen wie auch für Interessenten aus der Region stellt diese Lage einen idealen Ausgangspunkt für effizientes Arbeiten und einen starken lokalen Präsenz dar.

Der fußläufig etwa 650 Meter entfernte Bahnhof Bergisch Gladbach garantiert eine direkte Anbindung an das Kölner Stadtgebiet. Die S-Bahn-Linie S11 verbindet den Standort mit dem Kölner Hauptbahnhof in rund 25 Minuten – ein entscheidender Vorteil für Pendler, Kundenbesuche oder Geschäftsreisen. Die Anbindung an den Individualverkehr ist ebenfalls hervorragend: Die B55 sowie die A4 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Richtungen, insbesondere nach Köln, Leverkusen, Bonn und das Bergische Umland. Der Flughafen Köln/Bonn ist je nach Verkehrslage in ca. 25 bis 30 Minuten erreichbar.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus Büro- und Verwaltungsnutzung, Bildungseinrichtungen sowie qualitätsvollen Wohnquartieren. Diese städtebauliche Durchmischung schafft ein angenehmes, lebendiges Arbeitsumfeld mit hoher Standortqualität. Die Präsenz renommierter Unternehmen, Dienstleister und Weiterbildungsträger in der Umgebung unterstreicht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Nahversorgungsangebote, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene gastronomische Einrichtungen, die sich ideal für die Mittagspause oder Kundentermine eignen. Die Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone ist ebenfalls schnell zu erreichen und bietet ein lebendiges Umfeld mit vielfältigem Einzelhandel, Banken, Dienstleistern sowie öffentlichen Einrichtungen.

Auch für Mitarbeitende bietet der Standort überzeugende Vorteile: Eine Vielzahl an Schulen, Kindertagesstätten und Weiterbildungseinrichtungen sind bequem erreichbar und machen den Arbeitsplatz auch für Fachkräfte mit familiären Verpflichtungen besonders attraktiv . Darüber hinaus sorgen zahlreiche öffentliche und private Parkmöglichkeiten in der Umgebung für eine entspannte Anreise mit dem eigenen

Fahrzeug.

Insgesamt präsentiert sich der Standort als überaus attraktives Arbeitsumfeld mit optimaler Erreichbarkeit, vielseitiger Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität – eine ideale Voraussetzung

Objektnummer: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Cologne
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com