

Wermelskirchen

## Barrierefreie, moderne Büro- /Praxisräume/Ladenlokal im Zentrum

**CODICE OGGETTO: 24134033**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.450 EUR • VANI: 5**

CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24134033	Prezzo d'affitto	1.450 EUR
DISPONIBILE DAL	11.02.2025	Costi aggiuntivi	450 EUR
Vani	5	Ufficio/studio	Spazio ufficio
Anno di costruzione	2002	Superficie commerciale	ca. 167 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 167 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.09.2029	Consumo finale di energia	87.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



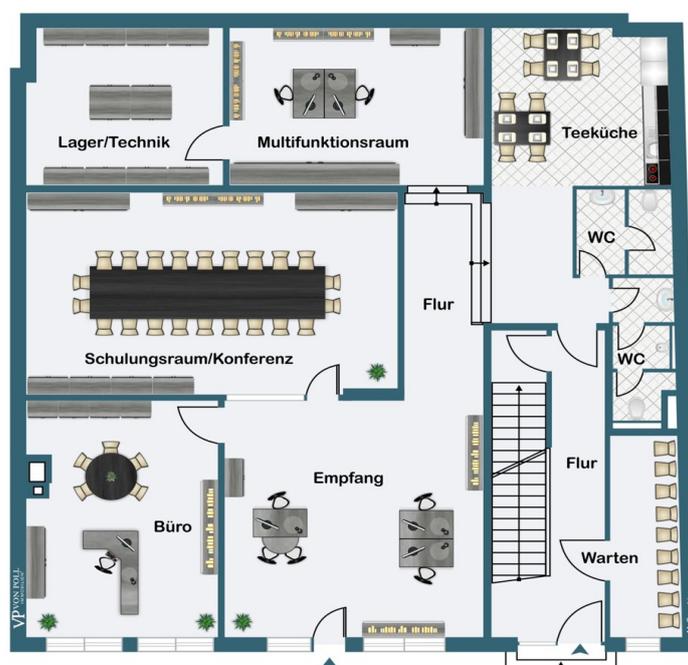
CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen**

## Una prima impressione

Ca. 166 m<sup>2</sup> gepflegte Bürofläche steht zur sofortigen Miete bereit und bietet ideale Voraussetzungen für eine Büro- oder Praxisgemeinschaft. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung. So ist die nächste Bushaltestelle ca. 100 m und die Autobahn A1 lediglich ca. 1 Kilometer entfernt, was eine bequeme Erreichbarkeit gewährleistet. Zudem bietet die Nähe zum Stadtzentrum eine attraktive Infrastruktur mit einer Vielzahl von Dienstleistungen und Geschäften in der Umgebung. Die Bürofläche erstreckt sich über vier vielseitig nutzbare Büroräume sowie einen Lager- und Technikraum. Die ebenerdigen Zugänge erleichtern den barrierefreien Zutritt zu den Räumlichkeiten und unterstützen die flexible Nutzung der Flächen. Die modernen, bodentiefen Fenster und Türen verleihen den Räumlichkeiten eine helle und freundliche Atmosphäre. Zwei hell geflieste Sanitärbereiche stehen den Mietern zur Verfügung. Eine geräumige Teeküche mit Einbaumöbeln sorgt zudem für die Möglichkeit, den Mitarbeitern in einem angenehmen Umfeld Pausen zu gestalten und fördert eine gute Arbeitsatmosphäre. Die Heizung stammt aus dem Jahr 2002 und wird regelmäßig gewartet, wodurch eine effiziente und kostensparende Energieversorgung gewährleistet ist. Die modernen Fenster sorgen nicht nur für eine gute Isolation, sondern auch für eine angenehme Arbeitsumgebung. Der Energieverbrauch der Immobilie liegt bei 87,6 kWh, was zu einer nachhaltigen Nutzung beiträgt. Die angebotene Bürofläche ist insbesondere für Mieter attraktiv, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben und eine solide Basis für ihr Unternehmen suchen. Als besonderes Mietmodell wird eine Staffelmiete angeboten, die eine planbare, finanzielle Gestaltung fördert. In der unmittelbaren Umgebung finden sich ausreichende Parkmöglichkeiten, die für Mitarbeiter und Besucher einen unkomplizierten Zugang zur Immobilie gewährleisten. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine gut durchdachte Raumaufteilung mit moderner Ausstattung, die sich bestens für Unternehmen eignet, die eine zentrumsnahe Lage mit optimaler Erreichbarkeit und praktischen Rahmenbedingungen schätzen. Eine Besichtigung der Immobilie wird dringend empfohlen, um sich von den vielen Vorteilen und der Flexibilität der Räumlichkeiten selbst zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen**

## Dettagli dei servizi

- Teppiche in allen Büros
- gefliester Sanitär- und Küchenbereich
- zum Teil Glastüren
- Jalousien
- Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung)

**CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Wermelskirchen liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis nahe den Städten Remscheid, Wuppertal, Hilgen und Leverkusen. Sie ist aufgrund der naheliegenden Autobahn A1 schnell zu erreichen (Köln ca. 35 km / Düsseldorf ca. 45 km). Wermelskirchen verfügt über eine Vielzahl an Kindergärten und Schulen sowie über die beliebtesten Supermärkte und Discounter.

**CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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