

Wermelskirchen

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

Objektnummer: 24134033



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

MIETPREIS: 1.450 EUR • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 24134033   |
| Bezugsfrei ab | 11.02.2025 |
| Zimmer        | 5          |
| Baujahr       | 2002       |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Mietpreis             | 1.450 EUR  |
| Nebenkosten           | 450 EUR    |
| Büro/Praxen           | Bürofläche |
| Gesamtfläche          | ca. 167 m² |
| Zustand der Immobilie | gepflegt   |
| Bauweise              | Massiv     |
| Vermietbare Fläche    | ca. 167 m² |

Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 22.09.2029    | Endenergieverbrauch         | 87.60 kWh/m²a     |
|                            |               | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2002              |

Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



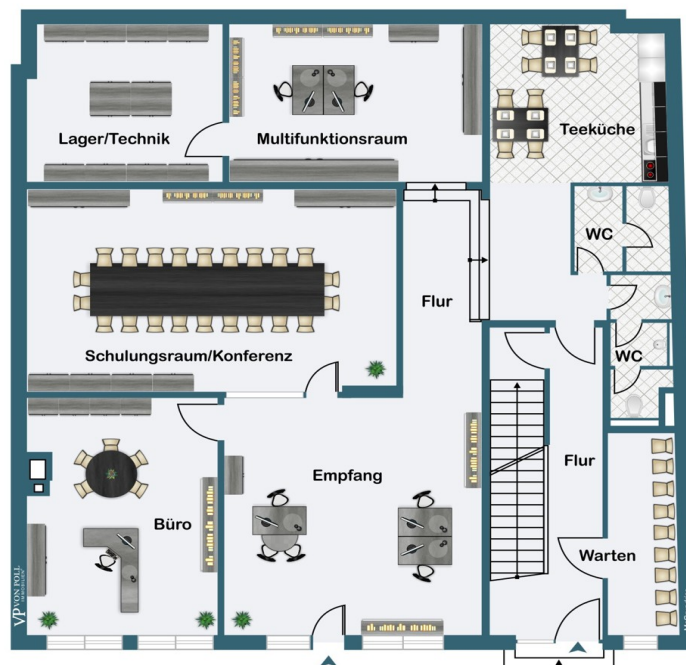
Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## 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: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24134033 - 42929 Wermelskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)