

Bergisch Gladbach

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

CODICE OGGETTO: 2541007A2



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR

CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

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

CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2541007A2
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	240.000 EUR
Ufficio/studio	Spazio ufficio
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 100 m ²
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 100 m ²
Superficie affittabile	ca. 100 m ²

CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.09.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà

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

BEWERBEN SIE SICH UNTER:



commercial.koeln@von-poll.com



www.vpc-koeln.de



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà

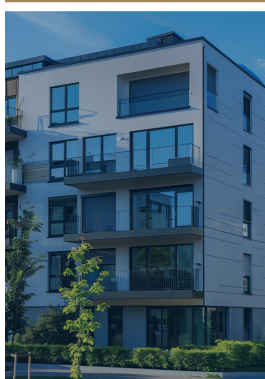


WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE



VON POLL
COMMERCIAL®

Der Spezialist für Mehrparteienhäuser



WIR KÜMMERN UNS
UM ALLES - RUFEN
SIE UNS AN:



0221 423 025 25



commercial.koeln@von-poll.com



www.vpc-koeln.de

CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



**VON POLL**
COMMERCIAL®



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



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

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: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 2541007A2 - 51465 Bergisch Gladbach

Partner di contatto

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

Sven Walter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com