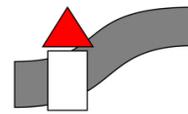


Moderne Büro- oder Praxisräume im Erdgeschoss direkt im Zentrum von Langenfeld



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-8607

Objektbeschreibung

Die Gewerberäume befinden sich in direkter Lauflage im Zentrum von Langenfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür. Die hier angebotene Mietfläche im Erdgeschoss ist ca. 102 m² groß und teilt sich aktuell in zwei große Räume, ein WC mit Dusche, eine Abstellkammer und eine Teeküche (ehemals zweites Duschbad) auf. Eine angepasste Küchenzeile kann bei Bedarf vom Mieter durch eine Abschlagszahlung übernommen werden. Die Gewerbeinheit ist erst drei Jahre alt und befindet sich daher in einem neuwertigen und modernen Zustand. Bisher wurden die Räumlichkeiten als Büroräume genutzt. Durch den barrierearmen Zugang sind die Räumlichkeiten auch für eine Vielzahl von Praxisarten geeignet. Ein PKW-Außenstellplatz, der sich hinter dem Gebäude befindet, wird dem Mieter monatlich mit 35,00 EUR berechnet. Ein Tiefgaragenstellplatz kostet 70,00 EUR pro Monat.

Lage

Die angebotene Gewerbeinheit befindet sich in einer stark frequentierten Lage direkt im Zentrum von Langenfeld. Die gewerbliche Lage in Langenfeld ist geprägt von einer Vielzahl kleiner und mittlerer Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Ein wichtiger Wirtschaftszweig in Langenfeld ist der Dienstleistungssektor. Es gibt eine Vielzahl von Büros und Praxen, die verschiedene Arten von Dienstleistungen anbieten. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt ist ebenfalls eine ihrer Stärken geblieben und hat für florierendes Wachstum gesorgt. Mit Anschlüssen an drei Autobahnen sowie zwei S-Bahn-Stationen ist Langenfeld nicht nur gut zu erreichen, sondern gewährleistet auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Metropolen und Flughäfen. Die Stadt Langenfeld hat ein wirklich breites Sortiment zu bieten, das durch das gastronomische Angebot, einen guten Mix aus Shops und eine gemütliche Shopping-Mitte untermalt wird.

Ausstattung

* hochwertige Vinylböden * Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Räumen * dreifach verglaste Kunststofffenster sowie Schallschutzfenster zur Straßenseite * elektrisch betriebene Rollläden * Kabel-TV (Stadtwerke Langenfeld) * zwei moderne WC's mit barrierefreier Dusche * kleine Abstellkammer * barrierefreie Hauszuwegung / Aufzug im Haus vorhanden * Terrasse * separater Kellerraum / gemeinschaftlicher Waschraum * Tiefgaragenstellplatz / PKW-Außenstellplatz

Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 07.01.2021 Endenergiebedarf Wärme: 109 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Nahwärme Baujahr: 2021

Bilder

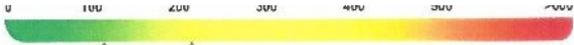












EnEV-Anforderungswert
Neubau (Vergleichswert) ↑

EnEV-Anforderungswert
modernisierter Altbau (Vergleichswert) ↑

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
 Ist-Wert: **109,9** kWh/(m² a) Anforderungswert **114,9** kWh/(m² a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
 Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein Zonen-Modell")
 Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
 Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
KWK, fossil	102,1	14,6				116,7
Strom (Hilfsenergie)	0,4	0,1	15,1			15,7

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **116,7 kWh/(m² a)**

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **15,7 kWh/(m² a)**

Angaben zum EEWärmeG⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Wärme aus Fernwärme Deckungsanteil: 100,0 %

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Gruppenbüro	504,9	82,5
2	Verkehrsfäche	52,2	8,5
3	WC, Sanitärraum	50,9	8,3
4	Lager, Technik, Archiv	4,3	0,7