

# Ladenlokal mit Industrie-Charme im Zentrum Bergisch Gladbachs

108 m<sup>2</sup> Verkaufs-/Gewerbefläche  
40 m<sup>2</sup> Lagerfläche

1.390 EUR inkl. Nebenkosten

0151 4025 0954





Foto: Geoportal der Stadt Bergisch Gladbach

## A-Lage

- Bergisch Gladbach Stadtmitte
- Marktplatz und Fußgängerzone
- Gute Bahn-Verbindung nach Köln

Das Objekt liegt sehr zentral in der Laurentiusstraße in Bergisch Gladbach. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Fußgängerzone mit Gastronomie, Einzelhandel und allen Geschäften des täglichen Bedarfs, das Bürgerhaus Bergischer Löwe, das Kunstmuseum Villa Zanders, das historische Rathaus und der Marktplatz.

Der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, von dort gelangt man mit der S-Bahn in 20 Minuten nach Köln.

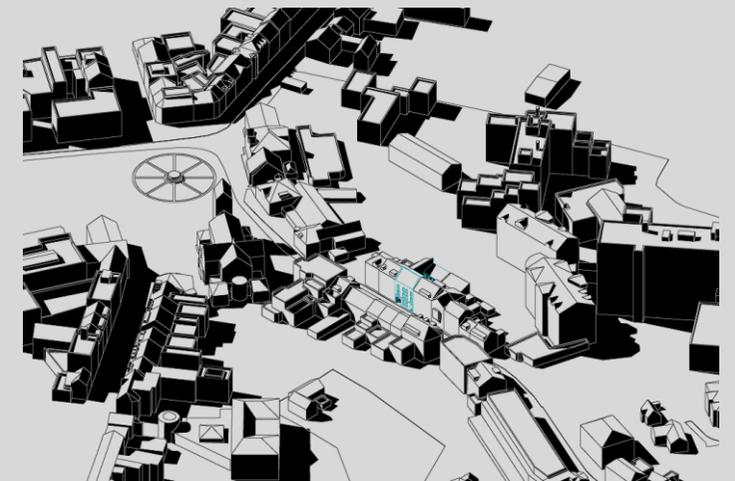




Illustration: Stadt Bergisch Gladbach

## Laurentiusstraße

- Modernisierung 2025
- Breite Gehwege mit Sitzgelegenheiten
- Be- und Entladezone
- Reduktion der Miete um 50%

Die Laurentiusstraße wird 2025 neugestaltet und modernisiert. Es entstehen breitere Gehwege mit Aufenthaltsflächen, Fahrradständern, Begrünung und Sitzgelegenheiten.

Vor dem Haus wird eine Be- und Entladezone eingerichtet. Parkmöglichkeiten bestehen in der unmittelbaren Umgebung im Parkhaus Marienberg und am Parkplatz Buchmühle.

Weitere Informationen:

[www.bergischgladbach.de/laurentiusstrasse.aspx](http://www.bergischgladbach.de/laurentiusstrasse.aspx)

Während der Bauarbeiten bleibt das Objekt erreichbar. Trotzdem wird in dieser Zeit aufgrund der zu erwartenden Einschränkungen die Miete um 50% reduziert.



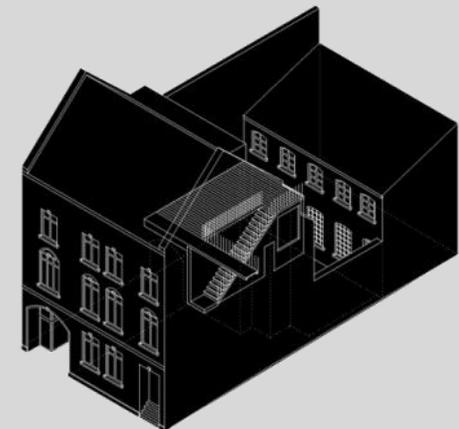
## Objekt

- Laurentiusstr. 19, 51465 Bergisch Gladbach
- Baujahr 1907
- Letzte Renovierung 2018/2025
- Architekturbüro CatalanoQuiel

Das Objekt besteht aus einem 1907 erbauten Stadthaus und einem Hinterhaus, zwischen denen sich ein Innenhof befindet.

Während umfangreicher Umbau- und Renovierungsmaßnahmen im Jahr 2018 wurde dieser Innenhof zur Hälfte überdacht, sodass nun beide Gebäude miteinander verbunden sind.

In dem Objekt befinden sich drei weitere Miet-Einheiten, die gewerblich bzw. als Wohnungen genutzt werden.





## Eingang

- Überdachter Eingang mit Stahl-/Glas-Konstruktion
- Bodentiefe Schaufenster
- Stufenloser Zugang

In die ursprüngliche Einfahrt des Stadthauses wurde eine Stahl-/Glas-Konstruktion mit Eingangstür eingebaut, die hinter seitlichen, bodentiefen Schaufenstern Ausstellmöglichkeiten bietet.

An der Hauswand kann ein Hinweisschild befestigt werden.



## Verkaufsbereich

- Steinboden, frisch gestrichen
- Torbogen
- Zwei große neue Fenster zum Innenhof
- Offenes Sprossenfenster

Das Ladenlokal hat im vorderen Bereich eine Breite von 3,35 m und eine leichte Steigung, die auf einen Torbogen führt und im mittleren Bereich etwas abflacht. Die gesamte Mieteinheit ist stufenlos zugänglich und mit einem frisch gestrichenen Steinboden ausgestattet.

Die neue Wand hat im mittleren Bereich zwei große Fenster mit Sichtschutz Richtung Innenhof. In einer Nische unter dem hinteren Fenster befindet sich ein Wasseranschluss. Ein offenes Sprossenfenster ermöglicht den Blick in das ehemalige Hinterhaus.



## Werkstatt

- Historischer Blasebalg
- Gas-Heizung
- Großes, offenes Sprossenfenster
- Zwei große Kastenfenster

Das Hinterhaus diente ursprünglich als Werkstatt und Schmiede für eine Klempnerei. Unter der 4 m hohen Decke hängt ein historischer Blasebalg, mit dem früher ein Werkstatt-Ofen angeheizt wurde und der heute nicht mehr benutzbar ist. Die Fläche unter dem Kaminschacht wurde verkleidet und kann als Stauraum genutzt werden.

Von den drei alten Sprossenfenstern zum Innenhof wurden zwei zu Kastenfenstern mit Sichtschutz umgebaut.



## Weitere Räume

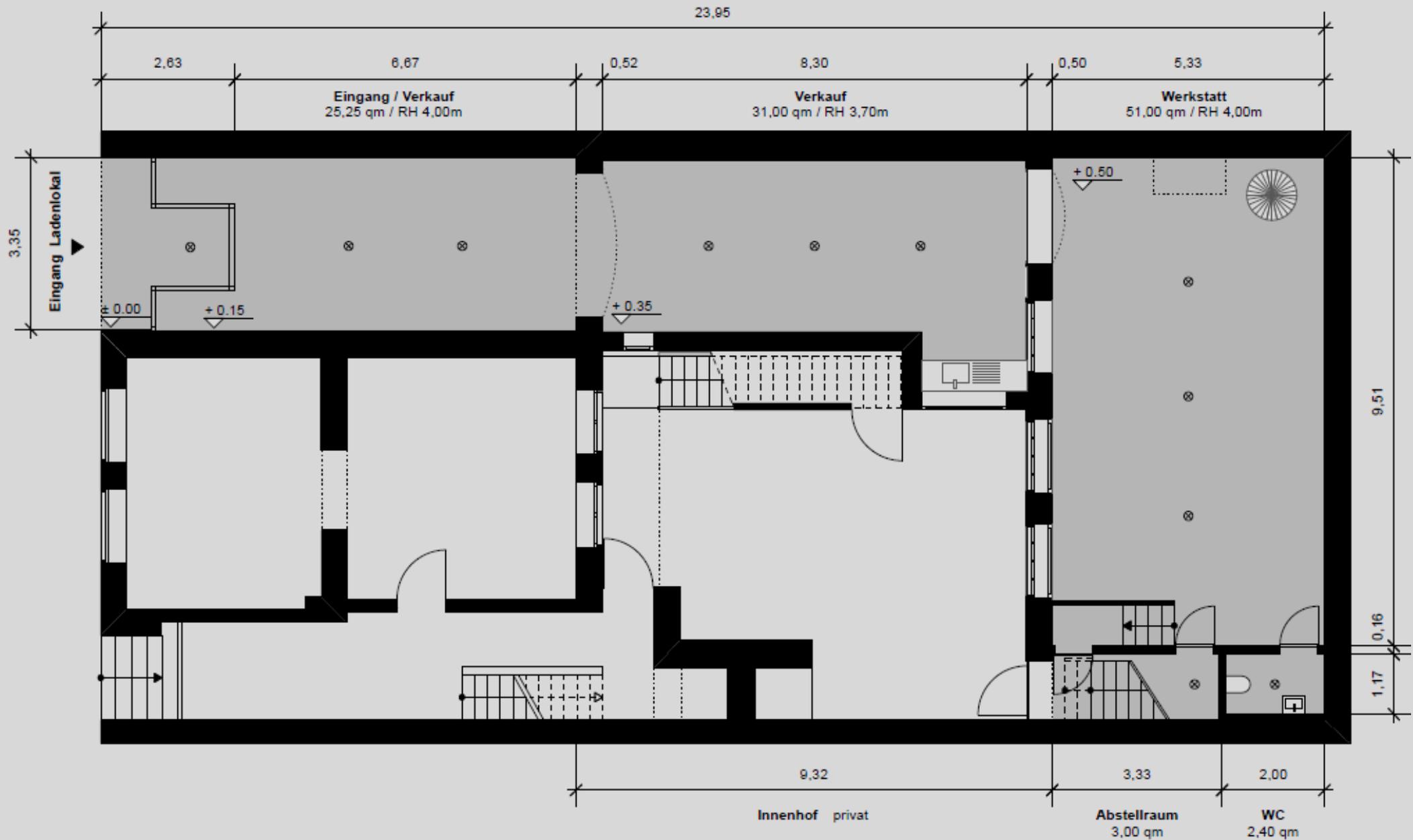
- Neues WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Sicherungskasten (inkl. Starkstrom) und Internetanschluss
- Lagerräume im 1. OG (40 m<sup>2</sup>)
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Im hinteren Bereich befindet sich links ein neues WC mit Handwaschbecken, in der Mitte ein Abstellraum mit Sicherungskasten und Internetanschluss, sowie rechts eine Treppe, über die ein Notausgang und Lagerräume im 1. Obergeschoss erreichbar sind. Mülltonnen befinden sich im Innenhof.

Die Einheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Verkaufsfläche, Büro oder Werkstatt. Zuletzt befanden sich darin ein Fahrradladen, ein Tattoo-Studio und ein Blumengeschäft.



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss 1.Obergeschoss

