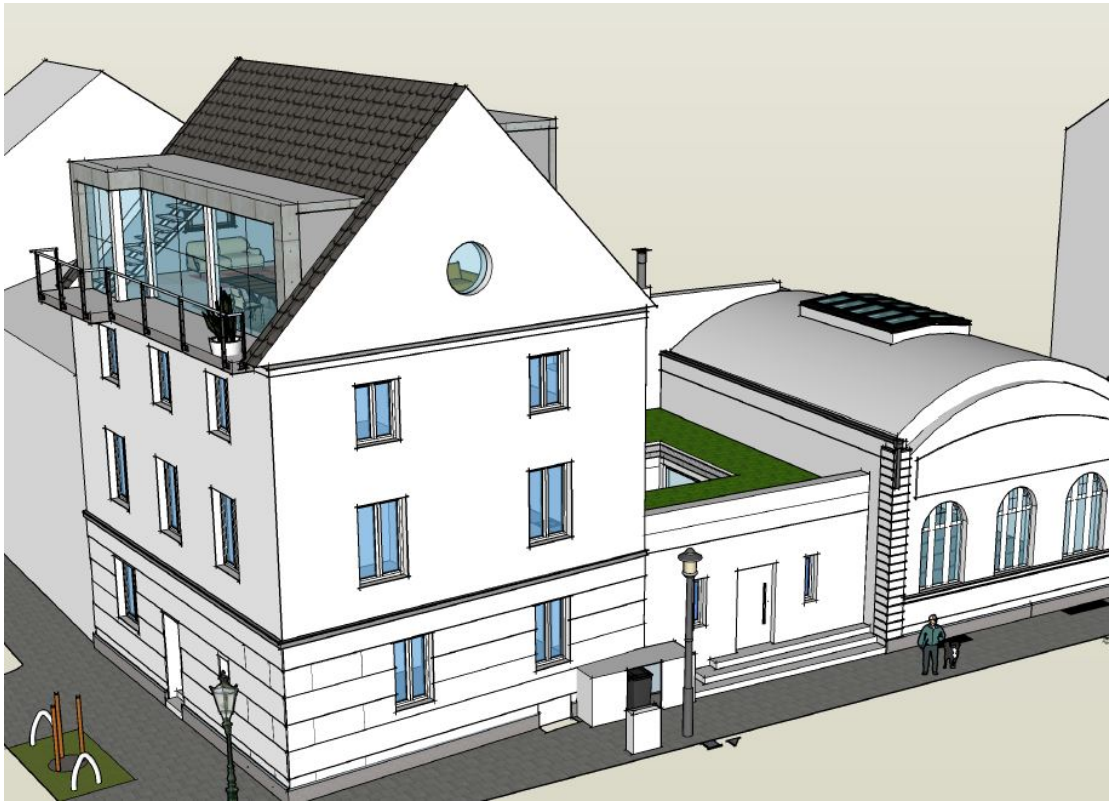
Attraktives Eckgrundstück mit außergewöhnlichem Entwicklungspotential in Düsseldorf Unterrath



Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine lukrative Möglichkeit zum Kauf eines attraktiven Eckgrundstücks inkl. Immobilie (Mehrfamilienhaus) an, mit dem Potential zum Umbau in ein außergewöhnliches und individuelles Objekt.
Es befindet sich im Süden des gefragten und gut angebundenen Düsseldorfer Stadtteils Unterrath, unweit des Nordfriedhofes und an der Grenze zum Stadtteil Derendorf. In direkter Umgebung und bequem zu Fuß erreichbar finden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Rewe und Aldi Süd. Die Autobahnen A44 und A52 sowie die Schnellstraße B8 schaffen eine optimale und schnelle Verbindung sowohl in die Düsseldorfer Innenstadt als auch in die umliegenden Städte. Dazu sind die Anbindungen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

an den öffentlichen Nahverkehr ideal. Bahn- und Buslinien, wie die Linie 705 und 707 und Busse 729 und 807, halten in fußläufiger Nähe.

Auf dem ca. 320 m² großen Grundstück befindet sich ein derzeit leerstehendes und komplett entkerntes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 500 m², welches Ihnen viele Möglichkeiten der Umgestaltung bietet. Es setzt sich zusammen aus drei Etagen, bestehend aus drei Vollgeschossen auf der vorderen Grundstückshälfte und einem Vollgeschoss auf der hinteren Grundstückshälfte und einem nicht ausgebauten Dachboden. Ein Ausbau des Dachgeschosses kann zudem realisiert werden und schafft ca. 100 m² weitere Wohnfläche. Hier wurden von dem derzeitigen Eigentümer bereits erste positive Gespräche mit dem Bauamt bezüglich der Umsetzbarkeit geführt.
Das Gebäude muss kernsaniert werden und bietet Ihnen damit die Möglichkeit, sich völlig individuell zu entfalten und ein modernes Mehrfamilienhaus entstehen zu lassen.
Ein Ausbau des Erdgeschosses ist bereits durch eine Baugenehmigung gesichert. Hier kann beispielsweise eine ca. 340m² große und individuelle Eigentumswohnung zu Ihrer Selbstnutzung oder zur Vermietung entstehen. Diesbezüglich liegen bereits umfangreiche Angebote von entsprechenden Handwerkern vor.
Die restlichen Etagen können ganz ohne Baugenehmigung ausgebaut werden und danach vermietet oder verkauft werden.
Entsprechend aktuellen Neubauprojekten in der Umgebung ist, im Falle des Verkaufs von Eigentumswohnungen nach der Kernsanierung, ein Verkaufspreis von ca. 6.000 €/m² vorstellbar. Auch aus diesem Grund stellt dieses Objekt eine lukrative Investition dar.

Die bereits vorhandenen Grundrisse bieten aussagekräftige Informationen über Umbaumöglichkeiten und schaffen eine bessere Visualisierung, damit Sie sich schon jetzt veranschaulichen können, worin Ihre Möglichkeiten bestehen würden. Natürlich können Sie die Pläne auch mit eigenen kreativen Änderungen optimieren.

Der Eigentümer hat auch Gespräche mit Fachfirmen geführt und mit dem Einbau eines Luftwärmepumpen-Heizsystems und weiteren Optimierungen kann der Niedrigenergiehausstandart KfW55 erreicht werden. Dies ist gerade in der heutigen Zeit nicht zu unterschätzen.

Wenn wir Ihr Interesse an diesem attraktiven Grundstück wecken konnten, stellen wir Ihnen gerne weitere detaillierte Unterlagen und Informationen zur Verfügung und stimmen auch einen persönlichen Termin mit Ihnen ab.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2162
PLZ:	40468
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Objektart:	Grundstück
Objekttyp:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	859.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,975 % inkl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 500 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Grundstücksgröße:	320 m²

Lage

Unterrath liegt im Norden Düsseldorfs und wird durch seine kleinen Grünflächen und überwiegend Reihen- und Doppelhäuser, sowie freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Trotz der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, dem Internationalen Flughafen und dem Messegelände lebt es sich ausgesprochen ruhig in Unterrath.

Das bekannte Mercedes-Benz Werk grenzt an den Stadtteil und ist einer der großen Arbeitgeber in Düsseldorf. Der städtische Großmarkt und die Airport-City sind ebenfalls nicht weit entfernt.
Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, außerdem ist ein großes Aufgebot an Ärzten aus unterschiedlichsten Fachrichtungen vorhanden.

Für Sportbegeisterte gibt es ein Hallenbad sowie die Bezirkssportanlage Unterrath, die Sportgemeinschaft Düsseldorf-Unterrath, den Turn- und Sportverein Düsseldorf Nord und die Düsseldorfer Tennisfreunde. All diese Einrichtungen bieten ein breites Sportangebot. In wenigen Minuten erreichen Sie den Nordpark und den Rhein, wo es sich hervorragende entspannen lässt. Auch Heutzutage gibt es noch Brauchtum in Unterrath. Die „Hahnekirmes“, die jährlich um den 20. September auf dem Schützenplatz stattfindent, stellt traditionell das letzte Schützenfest des Düsseldorfer Schützenjahrs dar und ist definitiv einen Besuch wert.

Die Verkehrsanbindungen könnten kaum besser sein. Unterrath ist nur wenige Fahrminuten entfernt von den Autobahnen 44 und 52 sowie der Bundesstraße 8.
Mit den Linien 776, 896 und nachts die NE1, NE2, 807 und 810, allesamt an den Unterrather Bushaltestellen, bilden ein perfektes Verkehrsnetz. Mit der S1 und S11 sowie der Straßenbahn 705 und 707 erreichen Sie die umliegenden Stadtteile auf schnellstem Wege.
Des Weiteren verkehren die Buslinien 721, 722, 729, 730, 76.

Ausstattung

- bebautes Grundstück mit ca. 320 m²

- aktuelle Wohnfläche ca. 500 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- komplett leerstehend

- drei Vollgeschosse

- Dachgeschoss mit ca. 140m² als weitere Einheit ausbaufähig

- entkerntes Mehrfamilienhaus

- teilweise unterkellert

- erste Gespräche mit Bauamt bereits durch derzeitigen Eigentümer geführt

- mögliche Grundrisse vorhanden

- Luft-Wärmepumpe als Heizungsart möglich

- sehr gut angebundene Lage

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com