Wohn- und Geschäftshaus mit langfristigem Discounter-Mieter und vier weiteren Parteien in Unterrath



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1974 auf der Kalkumer Str. in Düsseldorf-Unterrath. Die Kombination aus einem etablierten Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter und ergänzender Wohnnutzung macht die Immobilie zu einem langfristig interessanten Investment mit stabiler Mieterstruktur.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Penny-Markt als etablierter Nahversorger mit langfristigem Mietverhältnis. Die Verkaufsfläche erstreckt sich über mehrere angrenzende Grundstücke bzw. Gebäudeteile benachbarter Eigentümer, wodurch das Mietverhältnis gemeinschaftlich organisiert ist und über eine Hausverwaltung betreut wird. Der Mietvertrag wurde im Jahr 2016 mit einer Festlaufzeit von zehn Jahren geschlossen und beinhaltet zusätzlich drei Verlängerungsoptionen zu jeweils drei Jahren. Darüber hinaus ist

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

das Mietverhältnis grundbuchrechtlich abgesichert.

Zusätzlich umfasst die Immobilie ein weiteres Ladenlokal, welches seit dem 01.01.2025 unbefristet vermietet ist, eine Kellerfläche, in der die Heizung, Lagerräume und Waschküche untergebracht sind, sowie drei Wohnungen in den Obergeschossen:

- 1. Obergeschoss: ca. 85 m² mit großer Terrasse
- 2. Obergeschoss Rückseite: ca. 43 m² mit Balkon
- 2. Obergeschoss Straße: ca. 29 m²

Die Wohnungen befinden sich in ordentlichem Zustand. Die Mietverhältnisse bestehen seit 2008, 2016 und 2023.

Aktuell beträgt die Nettomonatsmiete insgesamt 3.074,42 €, hiervon entfallen 1.350 € netto auf den Penny-Markt.

Im Jahr 2018 wurden die Fenster der Wohneinheiten erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 (Leasingmodell). Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 298 m² (ca. 185 m² + 113 m²). Die Anlieferung des Penny-Marktes ist über die straßenabgewandte Seite des Grundstücks geregelt.

Zugunsten der Nachbareigentümer besteht eine Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des Treppenhauses, wodurch der Zugang zu zwei Wohnungen auf der linken Gebäudeseite gewährleistet wird.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin detaillierter vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_3124
PLZ:	40468

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Ort:	Düsseldorf / Unterrath
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	590.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 161 m²
Grundstücksgröße:	298 m²
Nutzfläche:	321 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Gewerbefläche:	85 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1974
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energiebedarf:	148.42 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	29.01.2035

Lage

Düsseldorf-Unterrath, im Norden der Landeshauptstadt gelegen, zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld aus. Der Stadtteil ist geprägt von kleinen Grünflächen sowie einer Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern. Trotz der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, zum internationalen Flughafen und zum Messegelände bleibt die Lebensqualität dank der ruhigen Atmosphäre erhalten.

Unterrath ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch wirtschaftlich bedeutend. Das Mercedes-Benz-Werk, einer der größten Arbeitgeber der Stadt, grenzt direkt an den Stadtteil. Darüber hinaus befinden sich der städtische Großmarkt und die moderne Airport City in unmittelbarer Nähe. Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar, und eine Vielzahl von Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sorgt für eine exzellente medizinische Versorgung.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig: Das Hallenbad und die Bezirkssportanlage Unterrath bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten – ergänzt durch Vereine wie die Sportgemeinschaft Düsseldorf-Unterrath, den Turn- und Sportverein Düsseldorf-Nord sowie die Düsseldorfer Tennisfreunde. Naturfreunde können den nahegelegenen

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Nordpark und das Rheinufer für Spaziergänge und Entspannung nutzen. Zudem ist Unterrath durch die jährliche „Hahnekirmes“ bekannt, die traditionell im September stattfindet und das letzte Schützenfest des Düsseldorfer Schützenjahres darstellt.

Die Verkehrsanbindungen in Unterrath sind hervorragend: Der Stadtteil liegt nahe der Autobahnen 44 und 52 sowie der Bundesstraße 8. Ein dichtes Netz aus Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien verbindet Unterrath mit den umliegenden Stadtteilen und dem Rest der Region. Zu den zentralen Verbindungen gehören die Straßenbahnlinien 705 und 707 sowie die S-Bahn-Linien S1 und S11. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Buslinien wie 721, 722 und 760, die auch den Flughafen und die Innenstadt schnell erreichbar machen.

Insgesamt bietet Düsseldorf-Unterrath eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneten Verkehrs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer attraktiven Wohn- und Arbeitsumgebung.

Ausstattung

Eckdaten der Immobilie:
- Objektart: Wohn- und Geschäftshaus
- Lage: Kalkumer Straße, Düsseldorf-Unterrath
- Baujahr: 1974
- Bauweise: Klinkerfassade, Flachdach
- Grundstücksgröße: ca. 298 m² (ca. 185 m² + 113 m²)

Vermietung / Nutzung
- Penny-Markt im Erdgeschoss als etablierter Nahversorger
- Zusätzliches Ladenlokal seit 01.01.2025 unbefristet vermietet
- Drei Wohneinheiten in den Obergeschossen
- Kellerfläche mit Heizungsraum, Lagerräumen und Waschküche

Wohnungsaufteilung
- 1. OG: ca. 85 m² mit großer Terrasse
- 2. OG Rückseite: ca. 43 m² mit Balkon
- 2. OG Straßenseite: ca. 29 m²

Mietverhältnisse
- Wohnraummietverhältnisse bestehen seit 2008, 2016 und 2023
- Penny-Mietvertrag seit 2016
- Festlaufzeit Penny: 10 Jahre + 3 Verlängerungsoptionen zu jeweils 3 Jahren
- Mietvertrag grundbuchrechtlich abgesichert

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Gemeinschaftlich organisierter Mietvertrag mit benachbarten Eigentümern
- Verwaltung des Penny-Mietverhältnisses über Hausverwaltung

Mieteinnahmen
- Nettomonatsmiete gesamt: 3.074,42 €
- Anteil Penny-Markt: 1.350,00 € netto monatlich

Zustand / Modernisierung
- Fenster der Wohneinheiten 2018 erneuert
- Gaszentralheizung aus 2021 (Leasingmodell)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Wohnungen mit Vinyl-, Laminat, Fliesenböden

Besonderheiten
- Verkaufsfläche des Penny-Marktes erstreckt sich über mehrere angrenzende Grundstücke / Gebäudeteile
- Anlieferung des Penny-Marktes über die straßenabgewandte Grundstücksseite
- Grunddienstbarkeit zur Mitbenutzung des Treppenhauses zugunsten der Nachbareigentümer für zwei Wohnungen

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