In direkter Nähe des Burgplatzes - attraktive Kapitalanlage mit Gastronomiebetrieb in der Altstadt



Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine attraktive Kapitalanlage mit zusätzlicher Perspektive zur späteren Eigennutzung - in einer der gefragtesten Lagen Düsseldorfs. Die hohe Besucherfrequenz rund um den Burgplatz und die Rheinpromenade schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Erträge.

Die Immobilie umfasst drei vermietete Wohneinheiten mit insgesamt ca. 191 m² Wohnfläche sowie eine Gewerbeeinheit im Erd- und ersten Obergeschoss mit ca. 126 m² Fläche. Der aktuelle Mietvertrag der Gasronomiefläche läuft bis Mitte 2027 und beinhaltet eine beidseitige Verlängerungsoption. Nach Vertragsende besteht die Möglichkeit einer unkomplizierten Vertragsverlängerung, Neuvermietung oder individuellen Eigennutzung.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Derzeit erzielen alle Einheiten zusammen eine jährliche Nettomiete von 91.200 €. Aufgrund vorhandenen Mietsteigerungspotenzials im Wohn- wie auch im Gewerbebereich erscheint eine Sollmiete von rund 109.000 € realistisch.

Die Aufteilung der Immobilie stellt sich wie folgt dar:

– Erdgeschoss + 1. Obergeschoss: Gewerbeeinheit mit ca. 126 m²; zusätzlich steht ein Großteil des Kellers zur Verfügung (nicht in der Fläche enthalten)
– 2. Obergeschoss: ca. 68 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Diele, Wannenbad
– 3. Obergeschoss: ca. 68 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Diele, Wannenbad
– 4. Obergeschoss: ca. 55 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Diele, Wannenbad

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde laufend gewartet und modernisiert. Die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss befinden sich in saniertem Zustand. Die Gasetagenheizungen sind wenige Jahre alte, werden zentral abgerechnet und regelmäßig gewartet. Die Dachgeschosswohnung bietet Renovierungspotenzial. Die Warmwasserversorgung erfolgt über separate Durchlauferhitzer; Fenster wurden bedarfsorientiert erneuert.

Diese Immobilie vereint solide Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und flexible Nutzungsmöglichkeiten - eine überzeugende Gelegenheit für Kapitalanleger ebenso wie für zukünftige Eigennutzer.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2035
PLZ:	40213
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	2.000.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 192 m²
Grundstücksgröße:	81 m²
Gesamtfläche:	318 m²
Gewerbefläche:	126 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1970
Energieausweis:	Bedarfsausweis

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Energieeffizienzsklasse:	H
Energiebedarf:	286.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	01.05.2034

Lage

Die Düsseldorfer Altstadt gilt als Herz der Landeshauptstadt und vereint historisches Flair mit urbanem Leben. Als politisches, kulturelles und gesellschaftliches Zentrum Düsseldorfs steht sie für Vielfalt, Lebendigkeit und kurze Wege. Ob Kunst und Kultur, Gastronomie und Nachtleben oder Erholung am Rhein – die Altstadt bietet für nahezu jeden Anspruch das passende Umfeld.

Die Freizeitmöglichkeiten sind ebenso abwechslungsreich wie der Stadtteil selbst. Entlang der Rheinuferpromenade laden die Kasematten mit zahlreichen Restaurants und Cafés zum Verweilen ein und bieten einen eindrucksvollen Blick auf den Rhein und den Rheinturm, eines der bekanntesten Wahrzeichen der Stadt. Die Flinger Straße, eine der meistfrequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands, bildet gemeinsam mit der angrenzenden Bolkerstraße das lebendige Zentrum der Altstadt. Während tagsüber Shopping und Sightseeing im Vordergrund stehen, entwickelt sich insbesondere rund um die Bolkerstraße am Abend ein pulsierendes Nachtleben mit einer großen Auswahl an Bars, Kneipen und Clubs. Gleichzeitig finden sich abseits der Hauptachsen zahlreiche Restaurants und Lokale mit ruhiger, gehobener Atmosphäre.

Auch kulturell nimmt die Altstadt eine zentrale Rolle ein. Mehrere Museen, renommierte Ausstellungshäuser, die Deutsche Oper am Rhein, das Schauspielhaus sowie kleinere Theater und Galerien prägen das kulturelle Angebot und machen den Stadtteil weit über die Stadtgrenzen hinaus attraktiv.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Neben mehreren Supermärkten bietet der Carlsplatz mit seinem täglich stattfindenden Markt ein vielfältiges Angebot an frischen Lebensmitteln und regionalen Spezialitäten. Ergänzt wird dies durch Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen.

Im Bildungsbereich sind in der Altstadt unter anderem ein Gymnasium, eine Berufsschule

sowie die renommierte Kunstakademie Düsseldorf angesiedelt. Weitere Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind schnell erreichbar.

Sport- und Erholungsmöglichkeiten bieten sich sowohl im Freien als auch indoor. Die Rheinuferpromenade und der nahegelegene Hofgarten, Düsseldorfs ältester und größter innerstädtischer Park, laden zum Joggen, Spazierengehen oder Radfahren ein. Ergänzend dazu stehen unter anderem Tanz- und Reitschulen sowie Fitnessangebote in den benachbarten Vierteln zur Verfügung.

Die Altstadt überzeugt zudem durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Viele Ziele lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Darüber hinaus ist der Stadtteil optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden; zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien sorgen für schnelle Verbindungen in alle Teile der Stadt. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet, sodass umliegende Städte und Regionen zügig erreichbar sind.

Ausstattung

Objektübersicht – Wohn- und Geschäftshaus nahe Burgplatz Düsseldorf
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus in begehrter Innenstadtlage
- Baujahr ca. 1970
- Grundstücksgröße ca. 81 m²
- Laufend instand gehalten und modernisiert
- Terrassenflair durch attraktives Umfeld

Lage
- Eine der gefragtesten Lagen Düsseldorfs
- In direkter Nähe zum Burgplatz und zur Rheinpromenade
- Sehr hohe Besucher- und Passantenfrequenz
-Attraktives Umfeld mit Gastronomie und Einzelhandel
- Nachhaltig gefragter Wohn- und Gewerbestandort

Nutzung & Flächen
- 1 Gewerbeeinheit mit ca. 126 m² Fläche im Erd- und 1. Obergeschoss
- Kellerflächen überwiegend der Gewerbeeinheit zugeordnet (nicht in der Fläche enthalten)
- 3 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 191 m² Wohnfläche

Gebäude & Technik

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Gas-Etagenheizungen, regelmäßig gewartet
- Warmwasserversorgung über separate Durchlauferhitzer
- Kellerflächen mit Toilettenanlagen und Lagerbereichen für den Gastronomiebetrieb
- Gepflegter Gesamtzustand
- Zwei Wohnungen in saniertem Zustand

Vermietung & Ertrag
- Vollständig vermietet
- Keine Mietrückstände
- Aktuelle IST-Jahresnettokaltmiete: 91.200,00 EUR p.a.

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