Bebautes Grundstück mit außergewöhnlichem Entwicklungspotential - D-Friedrichstadt - Bieterverfahren



Objektbeschreibung

Das hier avisierte Grundstück inkl. Immobilien (Mehrfamilienhaus und Hinterhofbebauung) wird im Bieterverfahren angeboten. Der Startpreis beträgt 7.500.000,00 Euro.

Die Liegenschaft befindet sich im äußerst gefragten Stadtteil Friedrichstadt und erstreckt sich über ca. 1.174 m². Das Grundstück hat eine Straßenbreite von ca. 23 m und einer Grundstückstiefe von ca. 76 m.
Das im Jahr 1992 erbaute Mehrfamilienhaus (Vorderhaus) besteht aus 19 Wohneinheiten mit ca. 1.116 m² Wohnfläche und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.
Im Jahr 1961 entstand der Großteil der Hinterhofbebauung, welche sich ausschließlich in gewerblicher Nutzung befindet. Auf ca. 1.903 m² Gewerbefläche verteilen sich sieben separaten Einheiten.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Sowohl Wohn- , wie auch Gewerbeeinheiten sind komplett vermietet. In der angeschlossenen Tiefgarage - mit direkter Straßenzufahrt - befinden sich 11 Pkw-Stellplätze. Weitere Außenstellplätze sind im Hinterhof vorhanden. Diese werden von den Gewerbemietern genutzt und sind über eine Toreinfahrt (ca. 3,27 m Breite und 3,59 m Höhe) erreichbar. Die Wohn- und Stellplatzeinheiten sind noch bis zum 31.12.2029 sozialgebunden. Die aktuelle Kostenmiete wird mit 59.512,68 EUR jährlich gedeckt und für die Gewerbeeinheiten fallen 62.676,00 EUR pro Jahr an.

Dank seiner südlichen Ausrichtung und einer entsprechend günstigen Bauverordnung, bietet sich der Innenhof für Sie als Gründung einer exklusiven Wohnanlage an. Viele ähnliche Bauvorhaben, in der Umgebung und nahen Vergangenheit, haben bewiesen, dass sich dieses Konzept großer Beliebtheit und Nachfrage erfreut. Nach unserer erste Einschätzung - und nach Prüfung eines Architekten - könnten hier mehrere Townhouses mit Eigentumswohnungen realisiert werden. Alternativ bietet sich auch der Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses im Innenhof mit beispielsweise vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss an. Dadurch würde sogar noch mehr Wohnfläche geschaffen werden können. Das hochwertige und exklusive Gefühl kann hier durch die Platzierung von Grünflächen unterstützt werden. Dazu kommt die Erweiterung der aktuellen Tiefgarage und entsprechender Schaffung von Stellplätzen.
Nach Ablauf der sozialen Bindung kann das Vorderhaus durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu einer attraktiven Kapitalanlage entwickelt werden, wodurch sich die Erträge beachtlich steigern lassen. Alternativ sind weitere Eigentumswohnungen eine lukrative Option.

Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten, stellen wir Ihnen gerne ausführliche Unterlagen zu dem aktuellen Bestand zur Verfügung und vereinbaren auch gerne Besichtigungen vor Ort.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_1664
PLZ:	40215
Ort:	Düsseldorf

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	7.500.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	4,76 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 1116 m²
Grundstücksgröße:	1.774 m²
Nutzfläche:	1.903 m²

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Baujahr:	1961
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch:	138.3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	29.08.2027

Lage

Die Friedrichstadt ist ein recht junger Stadtteil Düsseldorfs, mit ca. 20.000 Einwohnern aber sehr beliebt. Nördlich angrenzend an die Stadtmitte verbindet man hier stadtnahes Wohnen mit einem guten sozialen Umfeld.
Einkaufsmöglichkeiten finden Sie, unabhängig von der Innenstadt, auf der Friedrichstraße und den Düsseldorfer Arcaden, welche fußläufig erreicht werden können. Die Altstadt und die Königsallee sind in fußläufiger Entfernung, ebenso wie der Schwanenspiegel der sich im Park der K21 Kunstsammlung befindet.
Dieses Stadtviertel bietet eine Vielzahl an netten Cafés und Restaurants, welche zu einem Besuch verlocken. Für eine gute Infrastruktur sorgen Supermärkte, Ärzte, Apotheken und verschiedene Dienstleister.
Die Straßenbahnlinien 701, 704, 705, 706, 707, 708 und 709 und diverse Buslinien schaffen eine optimale Anbindung in die anderen Stadtteile. Der S-Bahnhof Düsseldorf-Friedrichstadt verbindet mit den Linien S 8, 11 und 28 Düsseldorf und Mönchengladbach.
Die wichtigste Verkehrsader ist die „Corneliusstraße“, welche einen schnellen Anschluss an die Innenstadt, die Berliner Allee und die A46 bietet.
In der Friedrichstadt finden Sie die Grundschulen St.-Peter-Schule und die Regenbogenschule, die Hauptschule Dumont-Lindemann-Schule, die Realschule Luisenstraße und das Leo-Statz-Berufskolleg. Zudem befinden sich verschiedene Kindertagesstätten in diesem Viertel.

Ausstattung

- Grundstücksfläche ca. 1.774 m²

- Maße des Grundstücks: Straßenfront ca. 23m, Tiefe ca. 76m

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Haus mit 19 Wohneinheiten

- Baujahr Vorderhaus 1992 - Hinterhofbebauung 1961

- Wohnfläche ca. 1.116 m²

- 7 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bzw. Innenhof

- Gewerbefläche ca. 1.903 m²

- Tiefgaragenstellplätze 11

- Maße Toreinfahrt: Breite 3,27m, Höhe 3,59m

- Maße Tiefgarageneinfahrt: Breite 2,67m, Höhe 2,38m

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