Wohnen neu gedacht – Immobilienpaket mit 6 Wohneinheiten und 10 Pkw-Stellplätzen in der Carlstadt



Objektbeschreibung

Mitten in der Düsseldorfer Carlstadt bietet sich eine seltene Gelegenheit zum Erwerb eines außergewöhnlichen Immobilienpakets mit erheblichem Entwicklungspotenzial.

Gegenstand des Verkaufs sind sechs eigenständige Einheiten sowie zehn Pkw-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage. Die einzelnen Etagen und alle zehn Stellplätze verfügen jeweils über ein eigenes Grundbuch und bilden damit rechtlich selbstständige Einheiten. Für jede Einheit besteht zudem ein eigener Wirtschaftsplan.

Die sechs Einheiten umfassen derzeit insgesamt ca. 756,2 m² Bestandsfläche. Für die Umnutzung der bisherigen Büroflächen zu Wohnzwecken liegt die Baugenehmigung der Landeshauptstadt Düsseldorf bereits vor. Auf Grundlage der genehmigten Planung ist die

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Entwicklung von sechs individuellen Wohnungen mit insgesamt ca. 663,81 m² Wohnfläche vorgesehen.

Die genehmigte Planung stellt sich wie folgt dar:
- 2. Obergeschoss links: ca. 97,06 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss rechts: ca. 93,95 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss links: ca. 97,11 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss rechts: ca. 94,46 m² Wohnfläche
- Maisonette 4./5. Obergeschoss: ca. 135,06 m² Wohnfläche
- Maisonette 4./5. Obergeschoss: ca. 146,17 m² Wohnfläche

Besonders hervorzuheben sind die beiden Maisonettewohnungen im 4. und 5. Obergeschoss. Ihre offenen Galerieebenen schaffen eine außergewöhnliche Raumwirkung und verleihen den Einheiten einen besonderen Charakter. Darüber hinaus besteht die interessante Perspektive, Dachloggien zu schaffen. Vergleichbare Maßnahmen wurden innerhalb der Wohnanlage bereits realisiert; die konkrete rechtliche und bauliche Umsetzbarkeit wäre gesondert zu prüfen.

Die Flächen befinden sich aktuell überwiegend in unrenoviertem beziehungsweise teilweise im Rohbauzustand und eröffnen damit weitreichende Möglichkeiten für die Realisierung moderner Grundrisse und hochwertiger Wohnkonzepte. Die künftigen Wohnungen sind zur Westseite sowie zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und profitieren insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden von einem angenehmen natürlichen Lichteinfall.

Das 1982 errichtete Gebäude umfasst insgesamt rund 60 Wohn- und Gewerbeeinheiten und verfügt über einen Aufzug. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über Fernwärme; die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2007.

Durch die bereits vorliegende Baugenehmigung zur Nutzungsänderung, die rechtliche Selbstständigkeit der einzelnen Einheiten sowie die insgesamt zehn separat grundbuchlich geführten Stellplätze bietet das Immobilienpaket eine interessante Ausgangslage für eine differenzierte Entwicklungs- und Verwertungsstrategie.

Das Angebot richtet sich insbesondere an Projektentwickler, Investoren und private Kapitalanleger, die die sechs Einheiten zu hochwertigem Wohnraum entwickeln und anschließend einzeln veräußern oder langfristig im Bestand halten möchten. Ebenso bietet sich eine Kombination aus Eigennutzung und Investment an – beispielsweise durch den Bezug einer der beiden außergewöhnlichen Maisonettewohnungen bei gleichzeitiger

Vermietung oder Veräußerung der übrigen Einheiten.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_3235
PLZ:	40213
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Eigentumswohnung
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	Die Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. €

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 664 m²
Nutzfläche:	92 m²
Gesamtfläche:	756 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1982
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	D
Energieverbrauch:	110.3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	02.09.2029

Lage

Die Carlstadt gilt als eine der besten und begehrtesten Lagen im Herzen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Kleine, schmale Straßen, bebaut mit hochwertigen, historischen Altbauten, Galerien, Antiquitätengeschäften und kleinen Boutiquen, prägen das Bild dieses Viertels. Auf dem Carlsplatz befindet sich der bekannte Wochenmarkt, der wunderbare Einkaufsmöglichkeiten bietet. Hinzu kommen Lebensmittelgeschäfte und Dienstleister in direkter Nähe, die Bedürfnisse weit über das Alltägliche hinaus abdecken. In der Carlstadt gibt es außerdem einige Kindertagesstätten sowie die Max-Grundschule.

Die angrenzende Altstadt und der Medienhafen bieten eine Vielzahl von Ausgehmöglichkeiten, und das Rheinufer lädt zum Flanieren ein. Die Oper, die Königsallee und die Heinrich-Heine-Allee sind weitere interessante Adressen, die sich in unmittelbarer

Nähe befinden.

Darüber hinaus gibt es eine breite Auswahl an Museen wie das Hetjens-Museum, das Filmmuseum Düsseldorf und das Stadtmuseum sowie das Düsseldorfer Marionetten-Theater.

Die Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind ideal: So halten unter anderem die Stadtbahnlinien U71 und U72, die Straßenbahnlinien 701, 705 und 706, die Schnellbuslinien SB50 und SB85 sowie weitere Nacht- und Buslinien in der Carlstadt. Diese Verbindungen ermöglichen eine bequeme Anreise zum Düsseldorfer Hauptbahnhof, dem internationalen Flughafen, der Universität und den umliegenden Stadtteilen.

Der Rheinufertunnel bietet eine gute Anbindung für den PKW, und mit den Rheinbrücken überqueren Sie den Fluss im Handumdrehen, um die linksrheinischen Stadtteile zu erreichen.

Ausstattung

–Lage: Düsseldorf-Carlstadt, etablierte und hochwertige Innenstadtlage

–Standortcharakter: ruhige Lage trotz ausgesprochen zentraler Innenstadtlage; unmittelbare Nähe zu Carlsplatz, Königsallee, Altstadt und Rhein

–Grundbuchsituation: Die jeweiligen bestehenden Etagen bzw. Einheiten verfügen über eigene Grundbücher.

–Wirtschaftspläne: Für die jeweiligen bestehenden Einheiten gibt es eigene Wirtschaftspläne

–Bestandsfläche: ca. 756,2 m²

–Geplante Gesamtwohnfläche: ca. 663,81 m²

–Baugenehmigung: Baugenehmigung der Landeshauptstadt Düsseldorf zur Nutzungsänderung von Büro-/Gewerbeflächen zu Wohnzwecken liegt vor

–Wohnung 2.OG links: ca. 97,06 m² Wohnfläche

–Wohnung 2.OG rechts: ca. 93,95 m² Wohnfläche

–Wohnung 3.OG links: ca. 97,11 m² Wohnfläche

–Wohnung 3.OG rechts: ca. 94,46 m² Wohnfläche

–Maisonette 4./5. OG: ca. 135,06 m² Wohnfläche

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

–Maisonette 4./5. OG: ca. 146,17 m² Wohnfläche

–Besonderheit Maisonetten: offene Galerieebenen mit großzügiger Raumwirkung und besonderem Wohncharakter

–Dachloggien: interessantes zusätzliches Entwicklungspotenzial bei beiden Maisonetteeinheiten; vergleichbare Maßnahmen wurden innerhalb der Wohnanlage bereits realisiert, die konkrete rechtliche und bauliche Umsetzbarkeit ist gesondert zu prüfen

–Grundrissgestaltung: Aufgrund des aktuellen Zustands weitreichende Möglichkeiten zur individuellen Ausgestaltung im Rahmen der genehmigten Planung

–Aktueller Zustand: überwiegend unrenoviert, teilweise im Rohbauzustand

–Ausrichtung: Die geplanten Wohnungen sind zur Westseite ausgerichtet

–Lage innerhalb des Gebäudes: Ausrichtung zum ruhigen Innenhof

–Tiefgarage: Insgesamt 10 Pkw-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind Bestandteil des Immobilienpakets

–Baujahr: 1982

–Gebäudegröße: insgesamt rund 60 Wohn- und Gewerbeeinheiten

–Aufzug: vorhanden; komfortable Erschließung der Etagen

–Heizung: zentrale Fernwärmeversorgung; Heizungsanlage aus dem Jahr 2007

–Nutzungsmix im Gebäude: Wohnen sowie Büro-, Praxis- und Verkaufsflächen

–Investitionsansatz: Entwicklung und Modernisierung der bestehenden Flächen zu insgesamt sechs genehmigten Wohneinheiten

–Verwertungsstrategie: Perspektivische separate Veräußerung einzelner Wohnungen setzt eine entsprechende wohnungseigentums- und grundbuchrechtliche Aufteilung voraus

–Alternative Strategie: langfristige Vermietung und Bestandshaltung der entwickelten Wohnflächen

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

Raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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