Ladenlokal am Zoopark und Eisstadion- ca. 130 m² zur freien Entfaltung - inkl. eigener Außenfläche

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine zentral gelegene Gewerbeeinheit im Showroom-Stil an der belebten Brehmstraße im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Düsseltal – auch bekannt als Zooviertel – zum Kauf an.
Dank der frequentierten Lage profitieren Sie von hoher Sichtbarkeit und reger Laufkundschaft. Das urbane Umfeld in Kombination mit dem direkt gegenüberliegenden Zoopark schafft eine attraktive Balance zwischen lebendigem Stadtleben und angenehmer Aufenthaltsqualität.

Die ca. 130 m² große Gewerbeeinheit wurde zuletzt als Apotheke genutzt und ist auch entsprechend als Apotheke genehmigt bzw. eingetragen. Bei einer abweichenden Nutzung kann – je nach künftigem Gewerbezweck – eine behördliche Nutzungsänderung erforderlich

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

sein. Interessenten wird empfohlen, die gewünschte Nutzung vorab mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Einheit verfügt über eine großzügige Verkaufs- bzw. Empfangsfläche, zwei Büroräume, zwei Abstellräume, ein Mitarbeiter-WC mit Vorraum sowie eine geräumige Küche, die sich ideal auch als Pausenraum nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight ist die vielseitig nutzbare Ecklage der Hauptfläche: Große Fensterfronten auf zwei Seiten sorgen für eine hervorragende Tageslichtsituation und bieten ideale Voraussetzungen für eine aufmerksamkeitsstarke Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen. Das Schaufenster mit über 6 Metern Front zur Hauptstraße sowie ca. 4 Metern zur Seitenstraße eröffnet zusätzlich attraktive Werbe- und Sichtflächen. Gleichzeitig ermöglicht die Grundrissstruktur eine flexible Gestaltung – vom offenen, lichtdurchfluteten Showroom bis hin zur Schaffung zusätzlicher Räume.

Ein weiterer Vorteil sind die zwei separaten Zugänge: einerseits der direkte Kundenzugang von der Hauptstraße, andererseits ein Zugang über das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses.

Neben einem kleineren Abstellraum in unmittelbarer Nähe zur Mitarbeitertoilette steht zusätzlich ein weiterer Lagerraum mit ca. 5 m² Nutzfläche zur Verfügung.

In der jüngeren Vergangenheit wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude zur Optimierung der Energieeffizienz durchgeführt. Ein Teil der hierfür angefallenen Sonderumlagen wurde bereits durch die Eigentümergemeinschaft beglichen, was für künftige Erwerber einen zusätzlichen Vorteil darstellen kann.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser vielseitig nutzbaren Gewerbeeinheit geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_1829
PLZ:	40239

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Laden/Einzelhandel
Objekttyp:	Ladenlokal
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Gewerbe

Preise

Kaufpreis:	320.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises €

Flächen und Aufteilung

Gesamtfläche:	130 m²
Gewerbefläche:	130 m²

Energie-Angaben

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Baujahr:	1953
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	F
Energieverbrauch:	188 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	08.11.2028

Lage

Düsseltal – insbesondere das bekannte Zooviertel – zählt zu den gefragtesten und etabliertesten Stadtteilen Düsseldorfs. Die Brehmstraße zeichnet sich durch eine hohe Alltagsfrequenz, ein gewachsenes Umfeld sowie eine attraktive Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten aus. Für Gewerbetreibende bietet der Standort ideale Voraussetzungen, um von Sichtbarkeit, Laufkundschaft und einer kaufkräftigen Umgebung zu profitieren.

Das Ladenlokal befindet sich in gut wahrnehmbarer Ecklage und profitiert von einer starken Präsenz im Straßenbild. Die großzügigen Schaufensterflächen sorgen für eine ausgezeichnete Werbewirkung und bieten optimale Möglichkeiten zur Präsentation von Produkten oder Dienstleistungen. Durch die Kombination aus urbanem Umfeld und der unmittelbaren Nähe zum Zoopark entsteht ein attraktiver Standort mit hoher Aufenthaltsqualität.

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhändler, Cafés, Restaurants, Arztpraxen sowie Dienstleistungsunternehmen, wodurch eine kontinuierliche Kundenfrequenz gewährleistet wird. Die Lage eignet sich insbesondere für nutzerorientierte Gewerbekonzepte mit Publikumsverkehr, wie beispielsweise Einzelhandel, Showroom, Praxis-, Büro- oder Dienstleistungsflächen – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen Nutzungsänderung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Düsseldorfer Innenstadt sowie

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

angrenzender Stadtteile. Auch der Individualverkehr profitiert von der guten Anbindung an das innerstädtische und überregionale Straßennetz. Der Flughafen Düsseldorf sowie die wichtigsten Verkehrsachsen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus hoher Sichtbarkeit, gewachsener Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem repräsentativen Umfeld – ideale Voraussetzungen für einen langfristig interessanten Gewerbestandort.

Ausstattung

- Ca. 130 m² Gewerbefläche in zentraler Lage von Düsseldorf-Düsseltal / Zooviertel
- Genehmigte Nutzung als Apotheke (abweichende Nutzungen ggf. genehmigungspflichtig)
- Großzügige Verkaufs- / Showroomfläche mit flexibler Raumgestaltung
- Ecklage mit hoher Sichtbarkeit und hervorragender Außenwirkung
- Über 10 m Schaufensterfront zur Haupt- und Seitenstraße
- Helle Gewerbefläche mit großen Fensterflächen und Tageslichteinfall
- 2 separate Büroräume
- 1 Küche / Pausenraum
- 2 Abstell- bzw. Lagerräume
- 1 Mitarbeiter-WC mit Vorraum
- Zwei separate Zugänge (Straßenzugang & Zugang über Hausflur)
- Leerstehend und kurzfristig verfügbar
- Außenfläche im Sondereigentum mit Potenzial für Stellplatz oder Außenbereich
- Bodenbeläge aus Teppich und Fliesen
- Zentrales Gasheizsystem (Baujahr 2012)
- Laufende Modernisierungen am Gebäude zur Optimierung der Energieeffizienz
- Teilweise bereits beglichene Sonderumlagen für Modernisierungsmaßnahmen
- Baujahr Gebäude 1953
- Umfassende Sanierung des Gebäudes im Jahr 2011
- 13 Einheiten im Haus
- Hausgeld inkl. Rücklage: 440,80 €

- davon umlagefähiges Wohngeld: 315,18 €

- Rücklagenzuführung: 125,62 €

- Glasfaser-/Internetverfügbarkeit

- Deckenhöhe ca. 2,9 m

- Klimatisierung/Lüftung

- Großer Parkplatz direkt gegenüber

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