Historische Rarität in absoluter Toplage der Altstadt - direkt am Rathaus

Objektbeschreibung

Historischer Altbau direkt am Rathausplatz

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Kapitalanlage in absoluter Spitzenlage der Düsseldorfer Altstadt, direkt am Rathausplatz, gegenüber dem historischen Rathaus und unmittelbar am Marktplatz.

Diese Adresse zählt zu den bekanntesten und meistfrequentierten Standorten der Landeshauptstadt. Die fußläufige Nähe zur Rheinpromenade sowie zur international bekannten Bolkerstraße („die längste Theke der Welt“) sorgt für eine dauerhaft hohe Passantenfrequenz und ein lebendiges urbanes Umfeld.

Der Rathausplatz ist ganzjährig Veranstaltungsort zahlreicher Großereignisse wie Weihnachtsmarkt, Karnevalsumzüge und Stadtfeste. Die Kombination aus historischer

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Bausubstanz, touristischem Hotspot und gewachsener Gastronomie- und Einzelhandelslage macht diese Immobilie zu einer echten Rarität auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt.

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde um 1900 errichtet und steht teilweise unter Denkmalschutz. Der repräsentative Fassadenauftritt sowie das besondere Platz- und Terrassenflair des Rathausplatzes unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit ca. 125 m², die seit 2024 an ein Café vermietet ist. Im Zuge des Mieterwechsels wurden 2024 umfangreiche Modernisierungen vorgenommen, darunter die Erneuerung der Elektrik und Sanitärinstallationen, umfassende Renovierungsarbeiten sowie die Modernisierung der Fassade. Der Einheit ist ein Gewölbekeller zugeordnet, der nicht in der Flächenberechnung enthalten ist.

Ergänzt wird das Objekt durch drei vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 149 m².

Die Immobilie erzielt derzeit eine Ist-Jahresnettokaltmiete von 135.228,00 EUR.

Flächenaufteilung

- Erdgeschoss & 1. Obergeschoss:
Gewerbeeinheit (Café) ca. 125 m² zzgl. Gewölbekeller

- 2. Obergeschoss:
ca. 58 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad

- 3. Obergeschoss:
ca. 50 m² Wohnfläche, 1,5 Zimmer, offene Küche, Bad, separates WC

- Dachgeschoss (genehmigt):
ca. 40 m² Wohnfläche, 1 Zimmer, offener Küchenbereich, Bad

Ausstattung & Zustand

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Die Gaszentralheizung wurde 2015 erneuert, die Warmwasserversorgung erfolgt über separate Durchlauferhitzer. Fenster wurden bedarfsorientiert ausgetauscht. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in

einem soliden, gepflegten Zustand ohne akuten Investitionsstau und eignet sich ideal zur Integration in einen bestehenden Immobilienbestand.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2036
PLZ:	40213
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Zins und Renditeobjekt
Objekttyp:	Wohn- und Geschäftshaus
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Anlage

Preise

Kaufpreis:	3.100.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein

Flächen und Aufteilung

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Wohnfläche:	ca. 149 m²
Grundstücksgröße:	92 m²
Gesamtfläche:	274 m²
Gewerbefläche:	125 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1900
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	133.2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	09.04.2034

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

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Historischer Altbau mit repräsentativem Fassadenauftritt
- Baujahr ca. 1900
-Teilweise denkmalgeschützt (Detailinformationen liegen vor)
-Gepflegter Gesamtzustand durch laufende Instandhaltung und Modernisierung

Lage
- Absolute Spitzenlage in der Düsseldorfer Altstadt
- Eine der gefragtesten und bekanntesten Adressen der Landeshauptstadt
- Direkt am Rathausplatz
- Gegenüber dem historischen Düsseldorfer Rathaus
- Unmittelbare Nähe zum Marktplatz, Rheinpromenade und zur Bolkerstraße
- Attraktives Terrassenflair auf dem Rathausplatz
- Sehr hohe Passantenfrequenz durch Tourismus, Gastronomie und Veranstaltungen

Gebäude & Technik
-Gas-Brennwertheizung, erneuert 2015
-Warmwasserversorgung über separate Durchlauferhitzer
-Gewölbekeller vorhanden (der Gewerbeeinheit zugeordnet, nicht in der Fläche nicht enthalten)
- Fassade 2024 modernisiert

Nutzung & Flächen
-1 Gewerbeeinheit (Café) mit ca. 125 m² Gewerbefläche verteilt auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zzgl. Gewölbekeller
-3 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 149 m²

Vermietung & Ertrag
- Vollständig vermietet
- Keine Mietrückstände
- Langfristig nachgefragte Nutzung
- Aktuelle IST-Jahresnettokaltmiete: 135.228,00 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

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