Einmaliges 4.201 m² Projektgrundstück mit Bebauung im Herzen Düsseldorfs



Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine herausragende Gelegenheit für Immobilieninvestoren und Projektentwickler: Ein Zusammenschluss von fünf bebauten Grundstücken in einer der gefragtesten Lagen Düsseldorfs – der Friedrichstadt. Diese erstklassige Location liegt nur wenige Minuten vom Stadtzentrum, der exklusiven Königsallee und an einer der zentralen Hauptverkehrsadern – ein Standort mit höchster Attraktivität für Wohn- und Gewerbeprojekte.

Die zusammenhängenden Grundstücke bieten eine Gesamtfläche von etwa 4.201 m², mit zwei Straßenfronten von ca. 30 m und ca. 40 m sowie einer beeindruckenden Tiefe von bis zu 86 m.
Aktuell umfassen die fünf Mehrfamilienhäuser eine Wohnfläche von ca. 2.767 m² und eine Gewerbefläche von ca. 6.403 m². Mit jährlichen Nettomieteinnahmen von ca. 701.675,25 EUR – hoher Anteil aus den Gewerbeeinheiten – liefert das Objekt bereits jetzt eine solide

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Renditebasis. Doch das wahre Potenzial liegt in der Weiterentwicklung.

Lukrative Projektentwicklung mit Verdichtungspotenzial

Die bauliche Substanz und der äußerst vorteilhafte Bebauungsplan machen dieses Areal zu einem idealen Kandidaten für eine renditestarke Neuentwicklung. Eine vollständige Neuerrichtung der Wohn- und Geschäftshäuser ermöglicht eine signifikante Erweiterung der Nutzflächen – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment. Besonders die Verdichtung der Hinterhofbebauung, wie sie in der direkten Nachbarschaft bereits erfolgreich realisiert wurde, bietet enormes Wachstumspotenzial. Die Stadt Düsseldorf hat diesen Bereich als prioritäre Entwicklungszone im Stadtzentrum definiert, was Ihnen als Investor maximale Planungssicherheit gibt.
Der Bebauungsplan sieht eine fünfgeschossige Bauweise vor, mit Handel und Gewerbe im Erdgeschoss sowie hochwertigen Wohnflächen in den Obergeschossen. Ergänzt durch den Neubau einer Tiefgarage können Sie die Parkplatzsituation optimieren, den Komfort für Bewohner und Kunden steigern und damit die Attraktivität und Rendite des Projekts weiter maximieren.

Starke Nachfrage und solvente Mieter

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in dieser Lage ist enorm: Wir haben bereits erste Gespräche mit marktführenden Unternehmen aus Einzelhandel und Discount geführt, die hier dringend Flächen suchen und bereit sind, Top-Mieten zu zahlen. Während der Mietmarkt für Bestandshalter weiterhin boomt und die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt, zeichnen sich beim Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen erste Anzeichen einer Besserung ab – beides eröffnet Ihnen als Entwickler attraktive Vermarktungschancen.

Aktuell sind alle Erdgeschossflächen an Gewerbetreibende aus unterschiedlichen Branchen vermietet, mit kurzen Mietlaufzeiten für maximale Flexibilität. Die Wohneinheiten – vollständig vermietet und ohne soziale Bindung – bieten ebenfalls Spielraum für Ihre Planungen.

Flexibilität für Ihre Strategie

Der Verkäufer zeigt sich bei der Vertragsgestaltung äußerst flexibel: Eine zeitnahe Kaufvertragsunterzeichnung mit kurzfristiger Eigentumsübertragung ist ebenso möglich wie eine Übergabe in einigen Jahren, um Ihre Entwicklungs- und Planungsprozesse optimal vorzubereiten. In diesem Zeitraum könnten die Gewerbemietverträge auslaufen und nicht verlängert werden, sodass die Flächen weitgehend leer stünden. Gleiches gilt für die

Wohnraummietverträge. Diese Flexibilität erlaubt es Ihnen, das Projekt exakt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten – ob als Bestandshalter mit sofortiger Rendite oder als Entwickler mit Fokus auf langfristige Wertsteigerung. Dazu wäre auch ein gemeinschaftliches Projekt in einem Joint Venture denkbar.

Lassen Sie uns in einem persönlichen Gespräch die Details dieses außergewöhnlichen Projekts besprechen und Ihnen weitere Informationen sowie erste Planungsansätze präsentieren. Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Ihre Vision mit Ihnen zu realisieren!

Daten

ImmoNr:	Raumgut_ML_2303
PLZ:	40215
Ort:	Düsseldorf
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Objektart:	Grundstück
Objekttyp:	Gemischt
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein

Raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Außen-Provision:	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 2768 m²
Grundstücksgröße:	4.201 m²
Gewerbefläche:	6.403 m²

Energie-Angaben

Baujahr:	1950
Energieausweis gültig bis:	30.11.-0001

Lage

Düsseldorf-Friedrichstadt: Investieren in urbaner Spitzenlage mit Entwicklungspotenzial

Friedrichstadt zählt mit rund 20.000 Einwohnern zu den begehrtesten Wohn- und Geschäftsadressen in Düsseldorf. Der Stadtteil liegt unmittelbar südlich der Innenstadt und profitiert dadurch von einer zentralen Lage mit hervorragender Infrastruktur – ein entscheidender Faktor für Investoren, Projektentwickler und Mieter gleichermaßen.

Als Bindeglied zwischen Stadtmitte, Bilk, Unterbilk und Oberbilk ist Friedrichstadt ein urbaner Knotenpunkt mit stark wachsender Nachfrage im Wohn- und Gewerbebereich. Die fußläufige Nähe zur Königsallee, zum Hauptbahnhof und zu bedeutenden Business-Hotspots macht den Standort besonders attraktiv für moderne Stadtbewohner, Fachkräfte und Unternehmen.

Die exzellente Nahversorgung mit zahlreichen Supermärkten, Apotheken, Ärzten sowie

vielfältigen Gastronomieangeboten schafft ein lebendiges Umfeld. Besonders hervorzuheben ist die hohe Aufenthaltsqualität durch zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, die das Viertel prägen.

Auch in puncto Mobilität ist Friedrichstadt ideal erschlossen: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie der S-Bahnhof Düsseldorf-Friedrichstadt (S8, S11, S28) garantieren schnelle Verbindungen innerhalb Düsseldorfs und in die umliegende Region. Über die Corneliusstraße ist zudem eine direkte Anbindung an die Innenstadt, die Berliner Allee sowie an die A46 gegeben – ein Plus für Bewohner wie Gewerbetreibende.

Der Stadtteil bietet ein gutes Bildungsangebot mit mehreren Grund-, Haupt- und Realschulen sowie Berufskollegs. Ergänzt wird dies durch ein breites Angebot an Kindertagesstätten – teils im Viertel selbst, teils in direkter Nachbarschaft.

Ausstattung

Allgemeines:
- Zusammenschluss von 5 bebauten Grundstücken
- Top-Lage in Düsseldorf-Friedrichstadt, nahe Stadtzentrum & Königsallee
- Direkt an einer Hauptverkehrsader Düsseldorfs

Grundstück & Bestand:
- Gesamtfläche: ca. 4.201 m²
- Straßenfronten: ca. 30 m und 40 m
- Tiefe: bis zu 86 m
- Bestehend aus 5 Mehrfamilienhäusern
- Wohnfläche: ca. 2.767 m²
- Gewerbefläche: ca. 6.403 m²
- Jährliche Nettomieteinnahmen: ca. 701.675 €
- Hoher Gewerbeanteil an den Mieteinnahmen

Entwicklungspotenzial:
- Verdichtung und Neuerrichtung möglich
- Signifikante Erweiterung der vermietbaren Fläche (ca. 10.000 m²)
- Fünfgeschossige Bebauung laut Bebauungsplan vorgesehen
- Handel/Gewerbe im EG, hochwertiger Wohnraum darüber
- Tiefgaragenneubau möglich zur Verbesserung der Parksituation
- Lage gilt als prioritäre Entwicklungszone der Stadt

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Marktsituation & Mieterstruktur:
- Starke Nachfrage nach Gewerbeflächen (Einzelhandel, Discounter)
- Wohnungsmarkt mit hoher Nachfrage – gute Vermarktungschancen

Aktuelle Mieter:
- Alle EG-Flächen vermietet (kurze Laufzeiten)
- Alle Wohnungen voll vermietet, keine soziale Bindung

Verkaufsbedingungen & Flexibilität:
- Flexible Vertragsgestaltung durch den Verkäufer
- Sofortiger Eigentumsübergang oder Übergabe in einigen Jahren möglich
- Mietverträge können auslaufen und nicht verlängert werden
- Ideal für Bestandshalter oder Projektentwickler
- Joint Venture denkbar

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