# Repräsentative Eckfläche an der Nordstraße – zwei Etagen, vielseitig nutzbar und beste Sichtbarkeit

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Unternehmen auf der Nordstraße – Düsseldorfs beliebter und hoch frequentierter Einkaufsstraße – zu etablieren. Als eine der gefragtesten Einzelhandelslagen der Landeshauptstadt überzeugt der Standort durch eine hohe Passantenfrequenz, ein kaufkräftiges Einzugsgebiet sowie eine hervorragende Mischung aus etablierten Einzelhändlern, Filialisten, Gastronomie und Dienstleistungsunternehmen.

Die ca. 140 m² große Gewerbefläche erstreckt sich über zwei nahezu gleich große Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die markante Ecklage mit großzügigen Schaufensterfronten garantiert eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und ideale Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Präsentation Ihres Unternehmens.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Aktuell wird die Fläche als Optiker-Fachgeschäft genutzt. Der Vermieter zeigt sich jedoch offen für Nutzungsänderungen sowie individuelle Umbau- und Anpassungsmaßnahmen, sodass sich die Fläche flexibel an Ihr Geschäftskonzept anpassen lässt.

Das Erdgeschoss eignet sich exzellent als repräsentative Verkaufs- oder Ausstellungsfläche, während das Obergeschoss flexibel als zusätzliche Verkaufsfläche, Beratungsbereich, Büro oder für interne Arbeitsprozesse genutzt werden kann. Eine Pantryküche, ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter sowie praktische Nebenflächen runden das Angebot ab.

Das aktuelle Mietverhältnis endet zum 31.12.2027. Daher ist die Anmietung zum 01.01.2028 möglich. Alternativ könnte über eine frühere Anmietung zum Q3 / Q4 2027 gesprochen werden.

Ob Einzelhandel, Showroom, Gesundheits- oder Beautykonzept, Praxis, Agentur oder modernes Dienstleistungsunternehmen – diese Gewerbefläche bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an einem der attraktivsten und sichtbarsten Standorte Düsseldorfs erfolgreich zu positionieren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stellen Ihnen die Fläche gerne bei einer persönlichen Besichtigung vor.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_3228 |
| **PLZ:** | 40477 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | Q3 / Q4 2027 |
| **Objektart:** | Laden/Einzelhandel |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Objekttyp:** | Verkaufsfläche |
| **Vermarktungsart:** | Miete |
| **Nutzungssart:** | Gewerbe |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaltmiete:** | 8.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 500,00 € |
| **Warmmiete:** | 8.500,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | ja |
| **Außen-Provision:** | 1,785 NKM inkl. 19 % MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Gesamtfläche:** | 140 m² |
| **Gewerbefläche:** | 140 m² |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Energieeffizienzsklasse:** | C |
| **Energieverbrauch:** | 86.4 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 10.06.2034 |

## Lage

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in erstklassiger Lage auf der Nordstraße im beliebten Düsseldorfer Stadtteil Pempelfort. Als „zweite Einkaufsstraße“ der Landeshauptstadt zählt die Nordstraße zu den etabliertesten und meistfrequentierten Einzelhandelslagen Düsseldorfs. Die Kombination aus hoher Passantenfrequenz, kaufkräftigem Einzugsgebiet und einer vielseitigen Branchenstruktur bietet ideale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus namhaften Filialisten, individuellen Fachgeschäften, Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen, Cafés und Restaurants. Diese Vielfalt sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität und eine konstante Frequenz – sowohl durch Anwohner als auch durch Berufspendler und Besucher. Insbesondere Unternehmen, die von Laufkundschaft und einer hohen Sichtbarkeit profitieren möchten, finden hier hervorragende Rahmenbedingungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Objekt und verbindet den Standort schnell mit der Düsseldorfer Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen. Darüber hinaus sind die U-Bahn-Linien U78 und U79 sowie die S-Bahnhöfe Wehrhahn und Zoo in wenigen Minuten erreichbar. Über den Kennedydamm und den Rheinufertunnel besteht zudem eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Kombination aus hervorragender Lage, hoher Kundenfrequenz und ausgezeichneter Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Geschäftsadressen Düsseldorfs.

## Ausstattung

- Ca. 140 m² Nutzfläche (ca. 70 m² im Erdgeschoss & ca. 70 m² im Obergeschoss)

- Repräsentative Ladenfläche in markanter Ecklage
- Erstklassiger Standort auf der stark frequentierten Nordstraße
- Hervorragende Sichtbarkeit und hohe Werbewirkung
- Hohe Passantenfrequenz und kaufkräftiges Einzugsgebiet
- Großzügige, folierbare Schaufensterflächen
- Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus
- Barrierearmer Eingangsbereich
- Offene Galerie mit interner Treppe
- Gut strukturierter und flexibel nutzbarer Grundriss
- Zwei nahezu gleich große Ebenen
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Separate oder kombinierte Nutzung der beiden Ebenen möglich
- Ideale Aufteilung für Verkauf, Beratung, Büro oder Praxis
- Großzügige Verkaufs-, Ausstellungs- und Beratungsflächen
- Separater Arbeits-, Büro- oder Behandlungsbereich im Obergeschoss
- Kundenfreundliche Raumführung
- Potenzieller Mietbeginn ab Q3 / Q4 2027
- Hochwertige Beleuchtung mit integrierten Deckenspots
- Praktische Lagerflächen
- Aufenthaltsraum für Mitarbeiter
- Pantryküche
- WC
- Gaszentralheizung
- Nutzungsänderungen und individuelle Umbauten nach Absprache mit dem Vermieter möglich

## 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.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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