



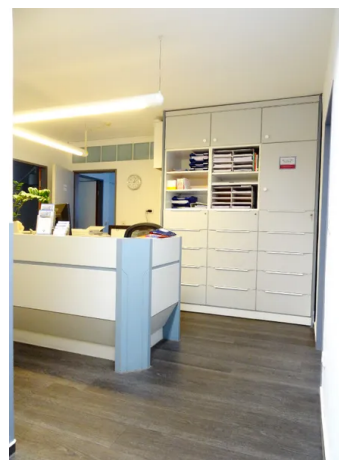
Anlageimmobilie

**Arztpraxis in sehr guter, zentraler
Lage! Spätere
Wohnungsumwandlung möglich!**

**Objekt-Nr.:
210361-HA-5814**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 40476 Düsseldorf





Details

Preise	Kaufpreis	470.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	23.400 €
Informationen	verfügbar ab	vermietet
Flächen	vermietbare Fläche	ca. 180 m²
	Sonstige Fläche	ca. 180 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1972
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	6
Ausstattung	Fahrstuhl	Personen

Beschreibung

Bitte fordern Sie über das Kontaktformular das Exposé mit Adresse der Immobilie an. !!! Beachten Sie, dass Ihre Anfrage über das Kontaktformular automatisiert beantwortet wird. Aufgeführte Fragen zur Immobilie sowie Besichtigungswünsche werden nicht gelesen. Bitte kontaktieren Sie uns nach Erhalt des Exposés und bei weiterer Interesse gerne telefonisch oder per Email. !!! Attraktives Anlageobjekt in guter, zentraler Lage von Düsseldorf-Derendorf! Die Einheit liegt im 1. Obergeschoss und befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1972. Zur Zeit sind die Räume an eine gut gehende Arztpraxis vermietet. Der Mietvertrag hat noch eine Laufzeit bis Ende 2026 mit Option auf Verlängerung. Insgesamt verfügt das Wohn-/Geschäftshaus über 50 Einheiten (Wohn- u. Gewerbeeinheiten) zzgl. einer Tiefgarage. Ein Aufzug ist im Objekt vorhanden. Im monatlichen Hausgeld ist ein Hausmeisterservice selbstverständlich enthalten. Mieteinnahmen p.a.: EUR 23.400,00 Ein besonderer Pluspunkt ist die Möglichkeit, dass die Praxis in eine Wohnung umgewandelt werden kann. Bei der großen Wohn-/Nutzfläche ergeben sich hier viele Nutzungsalternativen.



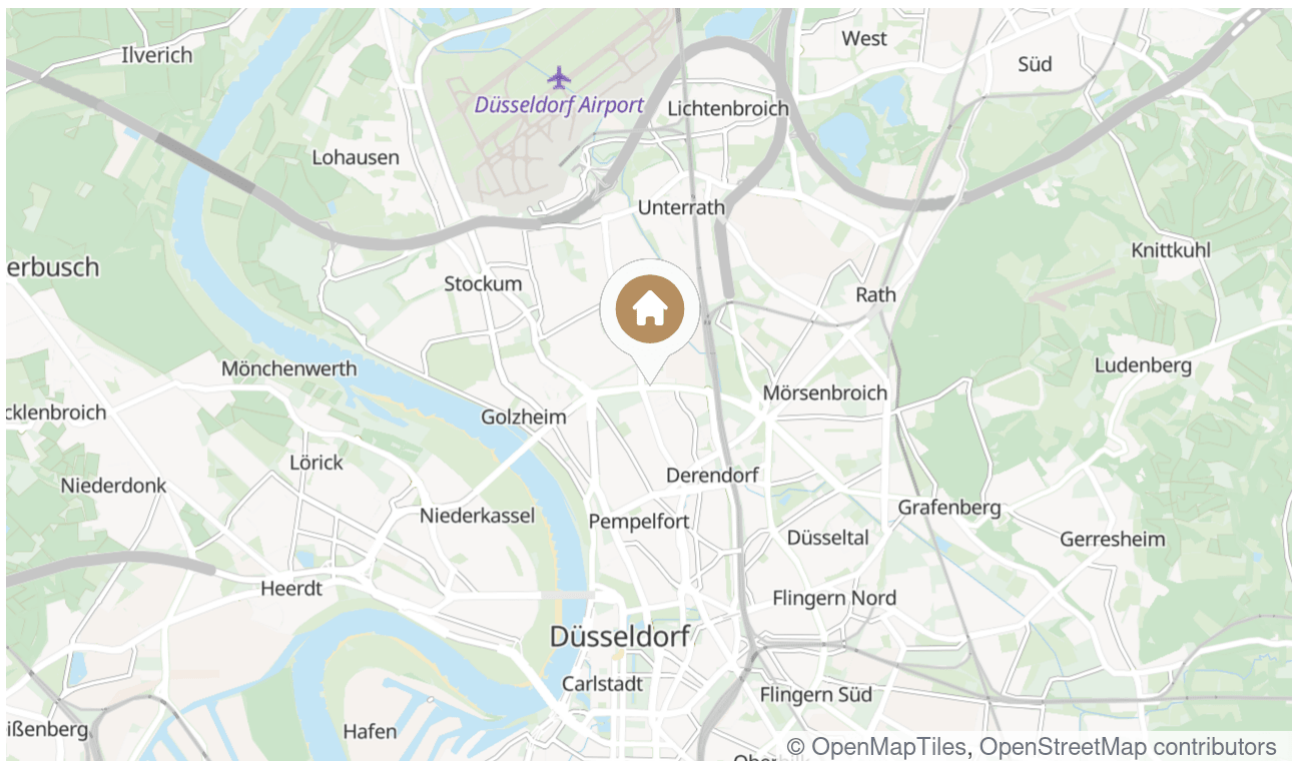
Ausstattung

Weitere Details: - Aufzug im Haus - Gas- Zentralheizung

Lage & Umgebung

40476 Düsseldorf

Dieses Immobilienangebot befindet sich in bevorzugter, zentraler Lage einer kleinen ruhigen Nebenstraße von Düsseldorf-Derendorf. Dieser Stadtteil Düsseldorfs wird immer beliebter und punktet mit interessanten Kneipen, guten Einkaufsmöglichkeiten und der Nähe zur Düsseldorfer City. Viele namhafte Unternehmen haben sich hier angesiedelt aber auch in den schönen Hinterhöfen haben sich z.B. Schmuck- und Modedesigner und Fotografen mit ihren Ateliers eingerichtet. Die City, die Altstadt und das Rheinufer sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Ebenso hervorragend ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien liegen in direkter Umgebung und die S-Bahn ist nur wenige Fußminuten entfernt. Es bestehen einfache und zügige Verkehrsanbindungen zum links- und rechtsrheinischen BAB-Netz in Richtung Flughafen Düsseldorf Airport, Messe- und Congress Center. Die A 44 und die A 52 sind in 5-7 Fahrminuten erreichbar. Weiterhin verfügen Sie auch über eine ideale Anbindung an das ÖPNV-Netz: Mehrere Haltestellen von S-Bahnen, Straßenbahnen und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Umgebung.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

24.01.2028

Endenergieverbrauch

162,4 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

F

Wärmewert

162,4 kWh/(m²a)

Baujahr

2004

Wesentlicher Energieträger

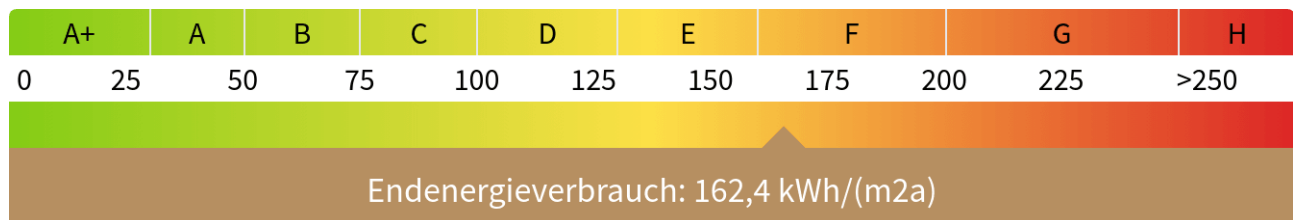
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Praxis 1.OG



Praxis 1. OG



Praxis 1.OG



Aufzug



Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

