Düsseldorf – Flingern

Büro und Rohdachboden zum Ausbau in zentraler Lage!

Objektnummer: 26013035



KAUFPREIS: 99.000 EUR • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

Auf einen Blick

Objektnummer	26013035
Dachform	Satteldach
Zimmer	1
Baujahr	1965

Kaufpreis	99.000 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 40 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 20 m²
Bürofläche	ca. 20 m²

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

Auf einen Blick: Energiedaten

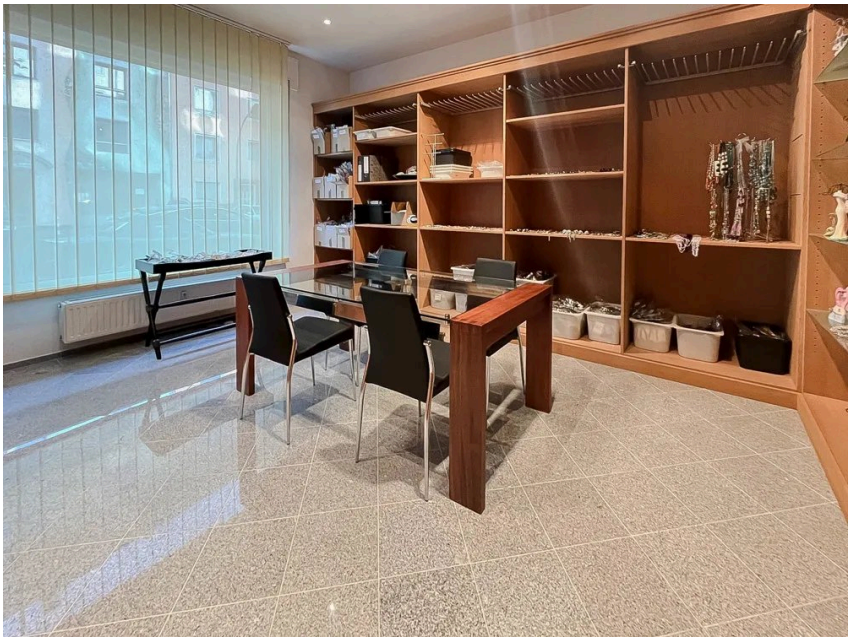
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.07.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	138.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

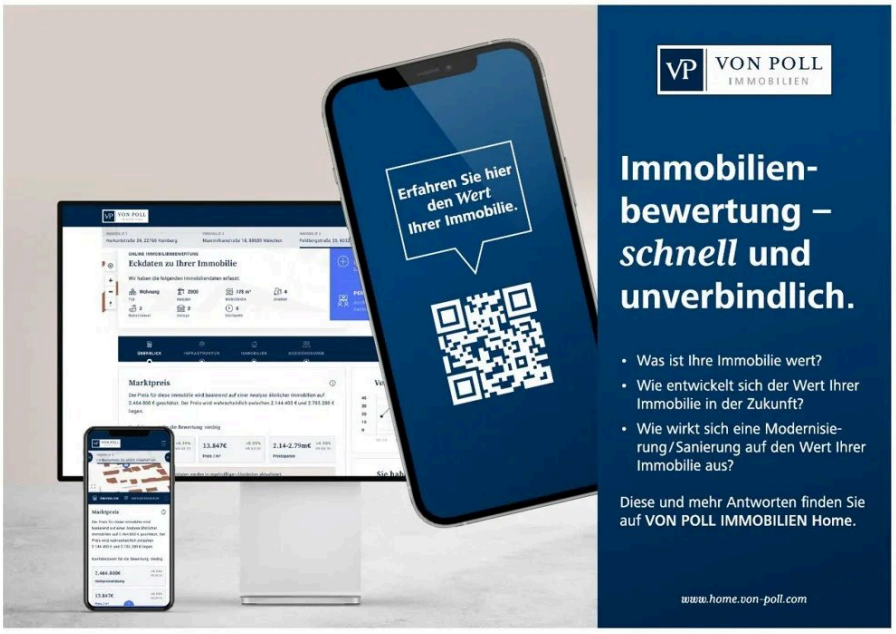
Die Immobilie





Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

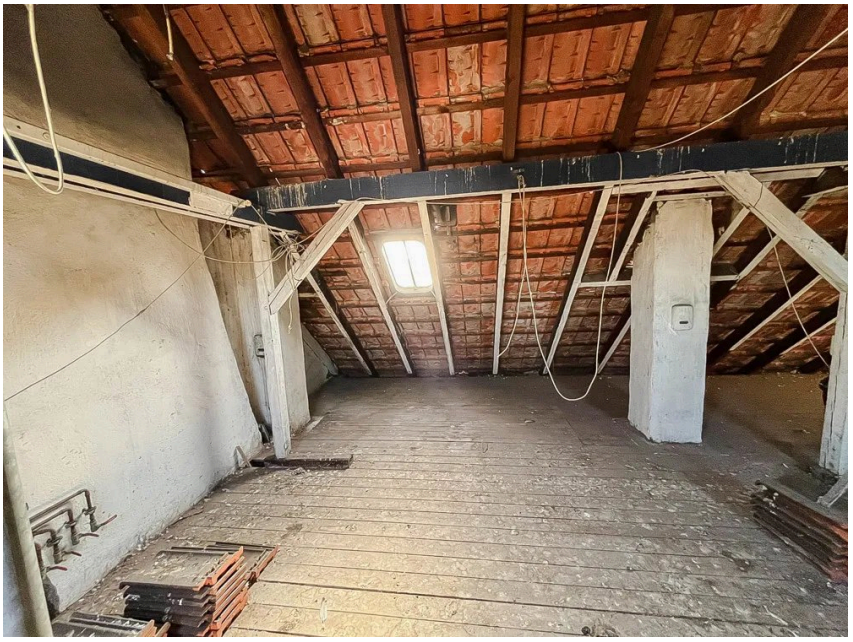
Die Immobilie





Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

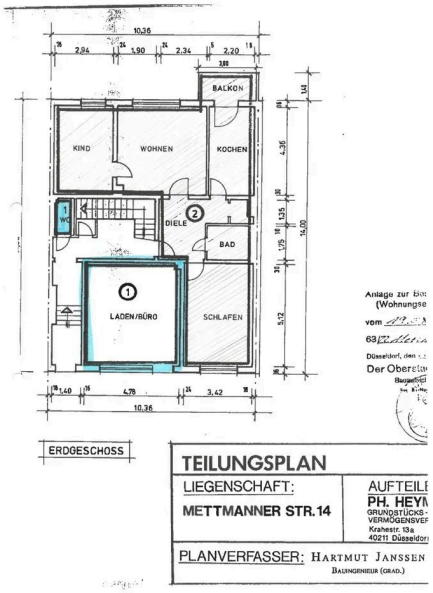
Die Immobilie





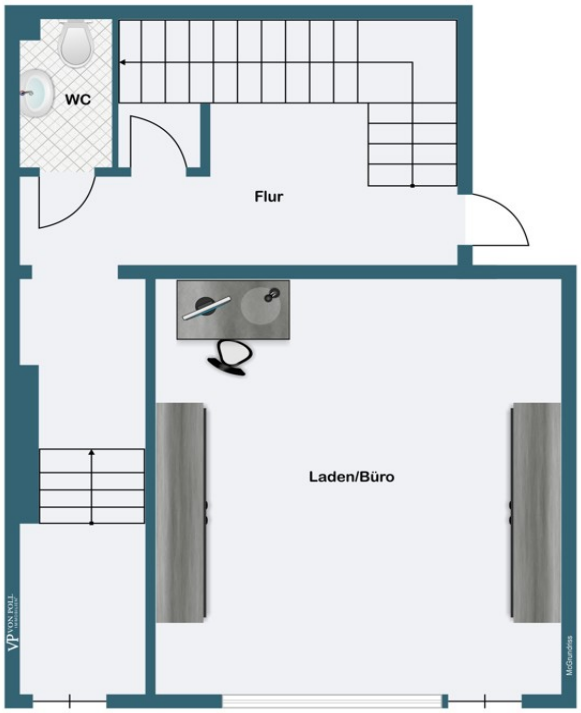
Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

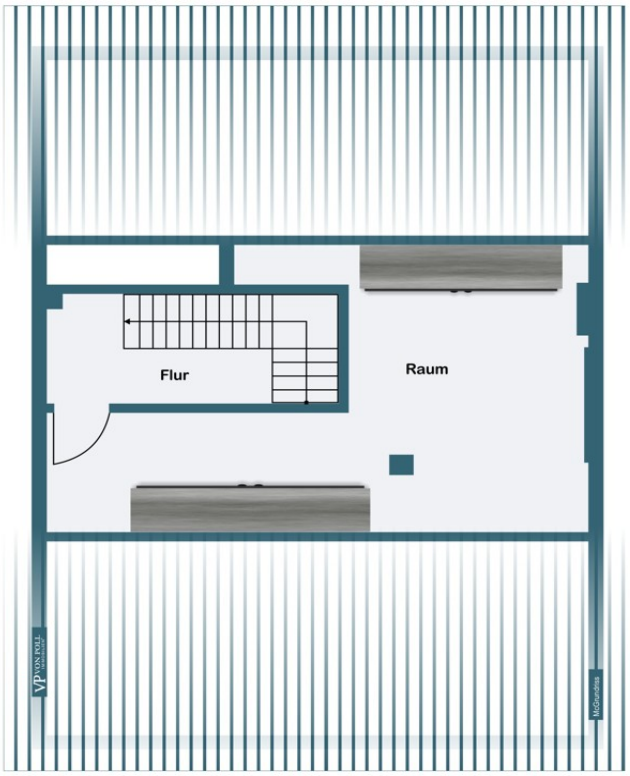
Die Immobilie

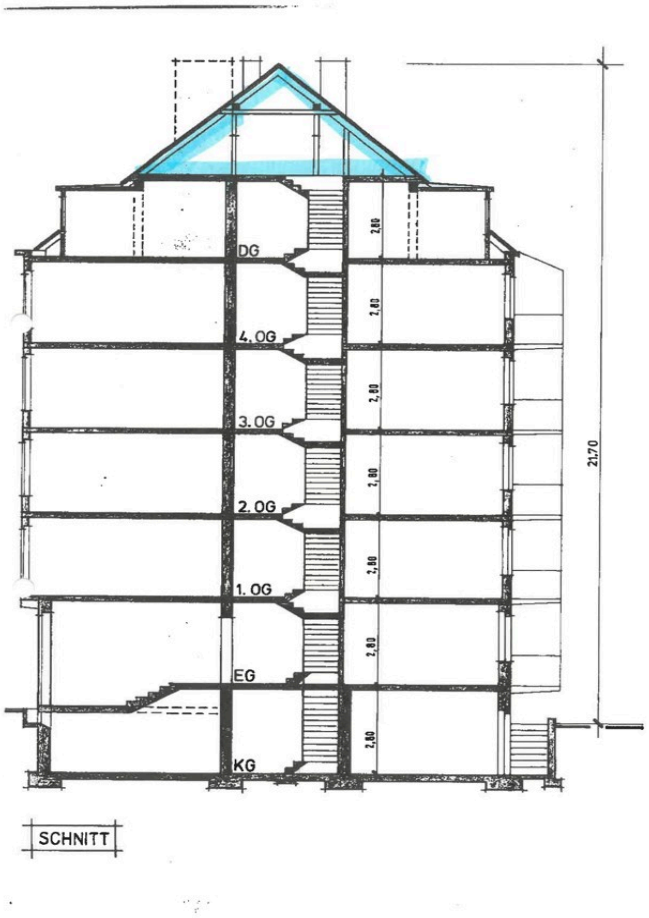


Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

Grundrisse




Flur
Raum



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Ladenlokal mit großer Schaufensterfront befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage.

Die Verkaufsfläche ist mit hochwertigen Zedernholzeinbauten ausgestattet, die sich ideal für die Nutzung als Schmuck-Showroom oder Modeboutique eignen. Die Einbauten können nach Absprache mit dem Eigentümer übernommen werden. Alternativ ist auch eine Nutzung als Bürofläche denkbar.

Das WC befindet sich im Haus und ist über den Hausflur separat zugänglich. Es präsentiert sich zeitlos ausgestattet und in gepflegtem Zustand.

Zur Einheit gehört außerdem ein ca. 30 m² großer Rohbaudachboden, der sich im Dachgeschoss oberhalb des 4. Obergeschosses befindet (ohne Aufzug). Dieser bietet Ausbaupotenzial, beispielsweise zur Nutzung als Apartment. Eine Baugenehmigung liegt derzeit nicht vor.

Das Ladenlokal verfügt über einen hellen, pflegeleichten Granitboden sowie über Außenrollläden.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

Ausstattung und Details

- große Schaufensterfront
- separater Shop Eingang
- Granitboden
- Zedernholzeinbaumöbel
- sehr hell
- Jalousetten von innen
- im Erdgeschoss eines sanierten Mehrfamilienhauses
- WC über Eingang des Mehrfamilienhauses zugänglich
- abschließbar, weiße Objekte, weiß/schwarz gefliest
- sep. Kellerraum im Kellergeschoss
- Spitzboden zzt. Rohdachboden, zu Wohnzwecken ausbaubar

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

Alles zum Standort

Düsseldorf Flingern

Flingern ist eine beliebte, sehr zentrale Wohnlage. Besonders Flingern-Nord ist ein lebendiger, sich stetig weiterentwickelnder Stadtteil Düsseldorfs, in dem sich viele gute Geschäfte und Restaurants angesiedelt haben. Auch die Kunstszene hat sich in den letzten Jahren verstärkt in Flingern niedergelassen, sodass inzwischen viele Galerien und Ateliers den Stadtteil prägen. Besonders hervorzuheben ist auch die gute Nachbarschaftskultur und die vielen Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Insbesondere in Flingern-Nord schlägt das junge, kulturelle und progressive Herz der Landeshauptstadt.
Der Stadtteil ist bekannt für seine schönen Altbauwohnungen und Hinterhöfe. Trotz der zentralen Lage in Nähe der Düsseldorfer Innenstadt und Altstadt, lassen sich auch einige ruhige Lagen finden. Haupteinkaufs- und Verkehrsstraßen des Stadtteils sind die Ackerstraße und die Birkenstraße. Auch Banken, Ärzte sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen.
Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das überregionale Autobahnnetz ist ein weiterer Vorteil des Stadtteils Flingern.

Einkaufsmöglichkeiten:
Lidl, Aldi, Metro
Kindergärten:
Ev. Tageseinrichtung für Kinder, Kath. Kindertagesstätte St. Hildegard, DRK Kindertagesstätte Grafentaler
Grundschulen:
GGS Flurstraße, Montessori-Grundschule, KGS Mettmanner Straße
Weiterführende Schulen:
Goethe-Gymnasien, Görres Gymnasium, Anne-Frank-Realschule, Thomas-Edison-Realschule
Verkehrsanbindungen:
Bahnlinien U72, U73, U83, 706, 708 und 709, Buslinien 810, 834, NE2, NE4 und NE5

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

Sonstige Angaben

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26013035 - 40233 Düsseldorf – Flingern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com