

Exposé

Werkstatt in Düsseldorf

**Hinterhof ! Rendite, Lager oder Büro, Praxis,
Handwerker, Atelier, Halle, Ausstellung, Garage**



Objekt-Nr. OM-422205

Werkstatt

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Pawlowski

Kaiser Friedrich Str.18
40597 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Gesamtfläche	300,00 m ²
Grundstücksfläche	150,00 m ²	Lager-/Prod.fläches	200,00 m ²
Etagen	2	Freifläche	100,00 m ²
Energieträger	Gas	Garagen	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	keine Angaben		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Gewerbeobjekt befindet sich auf insgesamt drei Ebenen in einem Hinterhof eines wunderschönen Mehrfamilienhauses in Düsseldorf- Benrath. Das Haupthaus mit wunderschöner Fassade ist aus dem Jahr 1909 und ein echter Hingucker. Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße nahe des Rheins und nahe des Benrather Schlosses auf der Kaiser Friedrich Str. 18.

Das interessante und 2009 komplett renovierte Hofgebäude (Flachbau/2 Etagen) bietet Platz für viele Gestaltungs- und Einsatzmöglichkeiten. Mit Ihren Plänen und Ideen können Sie sich hier Ihre ganz individuelle Gewerbeimmobilie verwirklichen.

Die -- 1. Etage -- wurde zu einer absolut zeitgemäßen und modernen 2-Zimmer-Büro mit ca. 55 qm umgebaut, alles neuester Standard von 2009.

Im -- Erdgeschoss -- befindet sich auf der rechten Seite 2 ehemalige Garagen a. 13m2 , die statt eines Garagentores eine Eingangstüre erhalten haben und als zusätzlicher Gewerberaum, Garage oder Lager genutzt werden kann. Direkt daneben liegt eine weitere Garage 13m2 mit Gargentor.

Der Zugang in das interessante -- Untergeschosses --, ca. 200m2, ist über eine Treppe links des Gebäudes erreichbar, wie auch vom Mitteleingang des Büroaufgangs = 2ter Rettungsweg.

Hier erwarten Sie drei große Hallen mit einer Deckenhöhe von 4 Metern. Die Fläche ist über Fenster und auch Glasbausteine in der Decke lichtdurchflutet. In diesen Hallen befinden sich imposante, weiß gestrichene Stahlträger. Die Räume sind sehr repräsentativ! In einer der Hallen befindet sich auch ein Anschluss für eine kleine Küchenzeile.

Ein eventuell von Ihnen benötigter Lastenaufzug der für Paletten geeignet ist wurde eigenständig ohne TÜV eingebaut. Dieser Aufzug befindet sich im Erdgeschoss hinter einem Garagentor und kann praktischerweise vom Hof aus bedient werden.

Flächen:

1 OG Büro 55m2 : Aktuell an Privatpraxis für Psychotherapie zu 810,-€ pauschal ohne Heizkosten unbefristet vermietet.

Eg 3 Garagen 40m2 : Aktuell 1ne vermietet zu 75,-€ 2 selbst genutzt. Soll mind. pro Stück 100,-€ möglich = 300,-€

Keller 200m2 : Aktuell zu unbefristet 1.000,-€ vermietet. Aufteilung in kleinen Lager = mind. 2.000,-€ möglich

Einnahmen aktuell: 1.900,-€ Nebenkosten 230,-€ Kalt =

Ist Miete 1.630,-€ x 12 = 19.600,-€

Soll Miete durch Selfstorage uw. 2.900,-€ x 12 = 35.000,-€

Die befahrbare Hofdecke mit Glasbausteinen gehört zum Objekt und sollte mal saniert werden.

Ausstattung

Große Sanierung mit neuer Elektrik komplett 2009.

Junkers Brennwertheizung von 2012.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der Hinterhof ist durch ein ca. 2.6 Meter schmale und ca. 3 Meter hohe Einfahrt laut Fotos befahrbar.

Düsseldorf Benrath, Kaiser Friedrich Str.18, 40597 Düsseldorf

Einbahnstraße

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

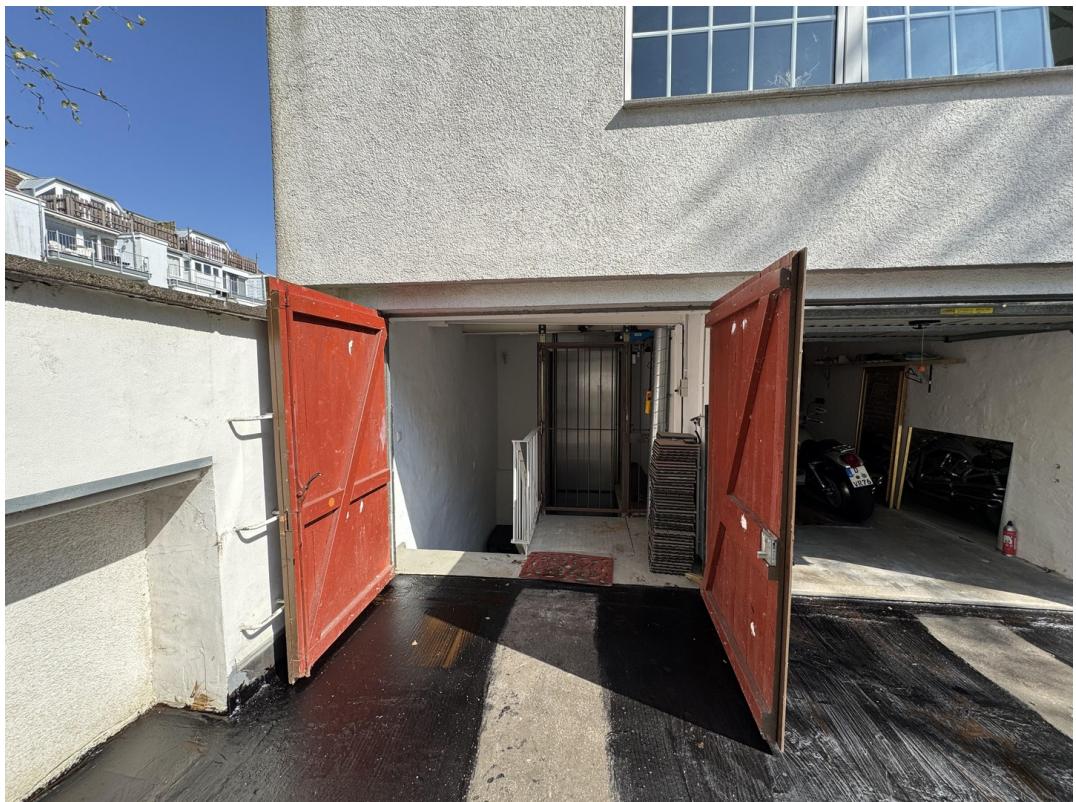


Einfahrt zum Hinterhaus



Einfahrt zum Hofgebäude

Exposé - Galerie



Abgang/Aufzug Links

Exposé - Galerie



Garage Links neben Haustür

Exposé - Galerie



Garage Links neben Haustür



2 Garagen mit Tür Rechts

Exposé - Galerie



Eingang



2 Garagentore Links

Exposé - Galerie



Abgang zum Keller/Aufzug



Blick Hof zum Vorderhaus

Exposé - Galerie



Große Büro/links



Flur Büro



WC

Exposé - Galerie



WC



Kleine Büro

Exposé - Galerie



Kleine Büro



Kleine Büro

Exposé - Galerie



Deko



Großes Büro

Exposé - Galerie



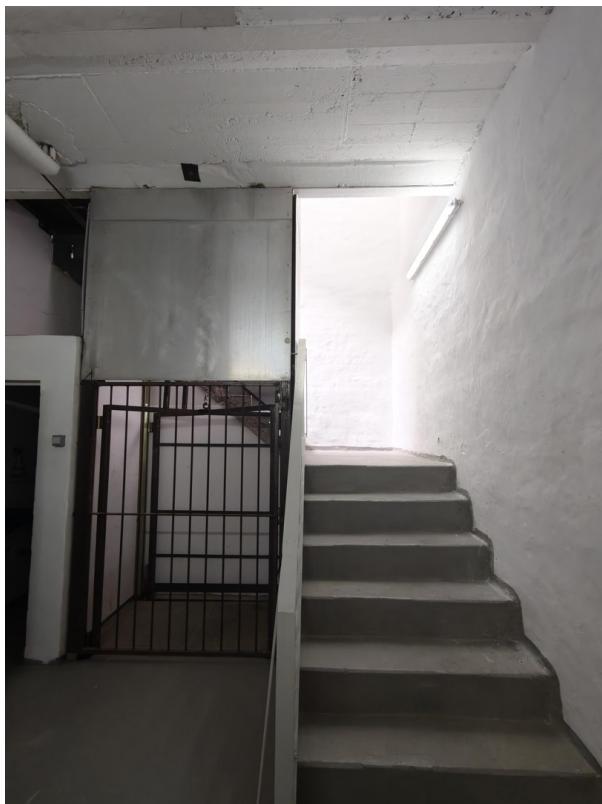
Keller Links 2009



Exposé - Galerie



Keller Decke 2009



Treppe 1 UG Zum Hof



Treppe 2 UG zum Eingang Büro

Exposé - Galerie

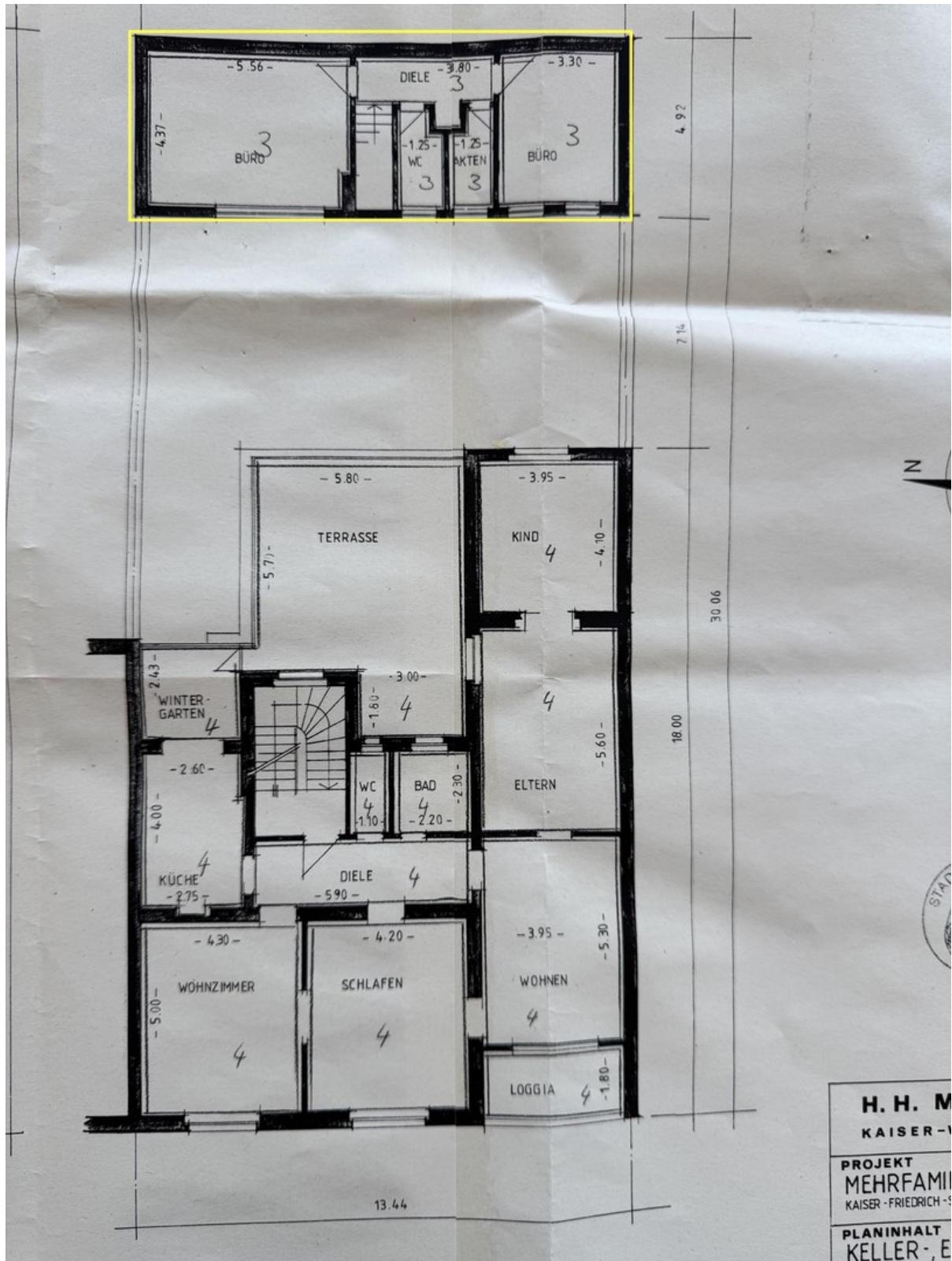


Genau gegenüber

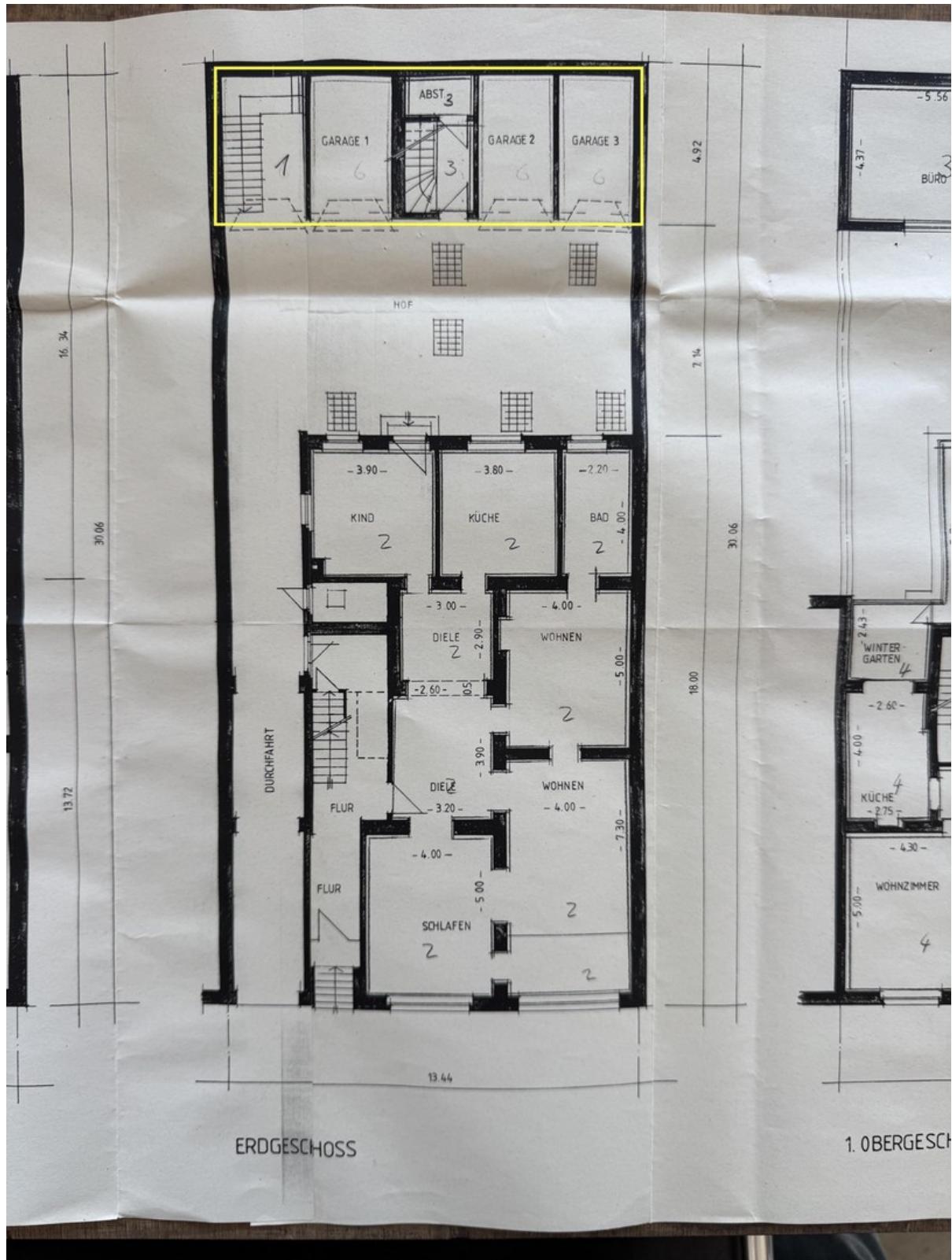


Draufsicht Lage

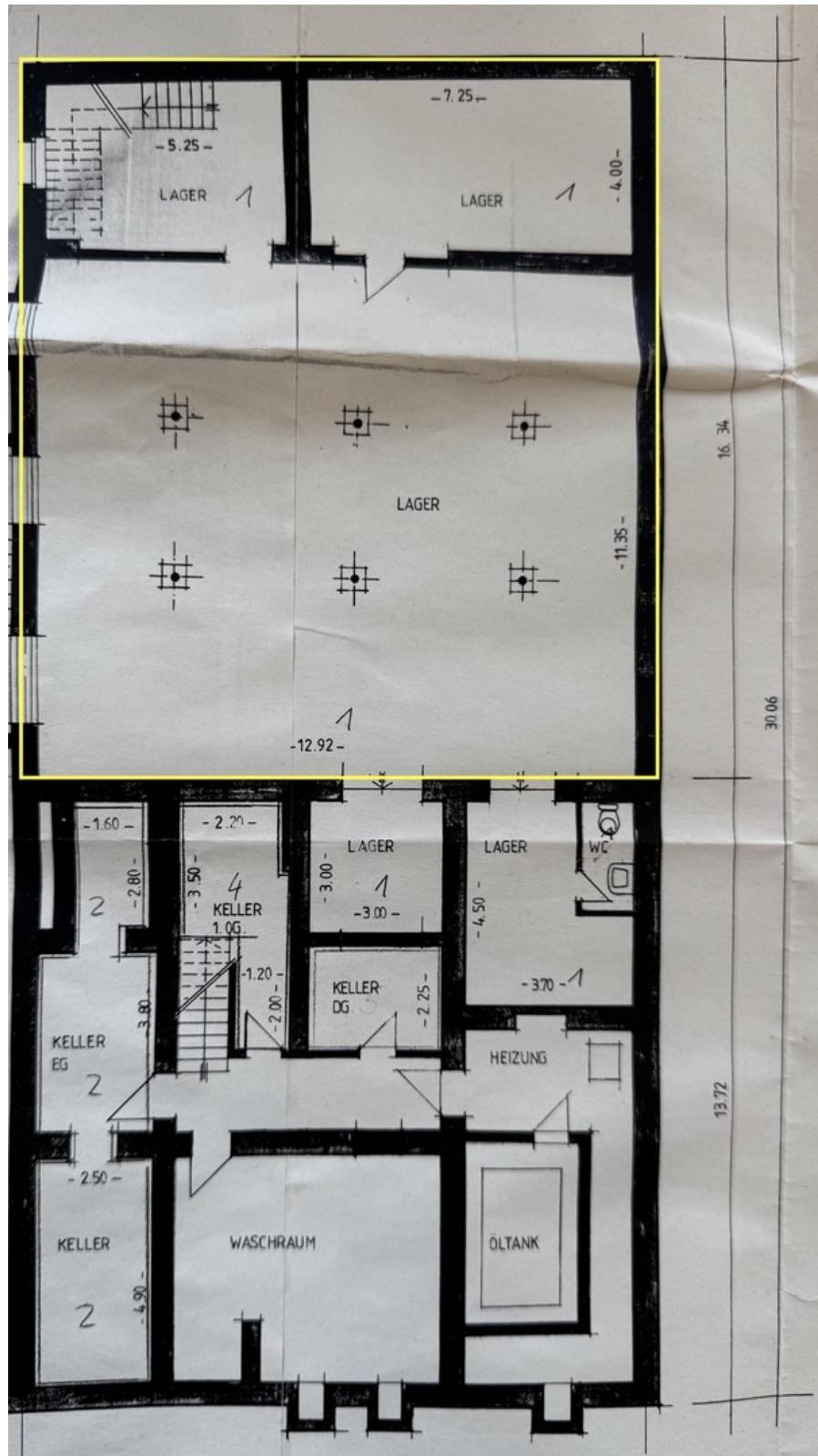
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

