

Exposé

Gastronomie und Wohnung in Düsseldorf

Hinterhof am Hofgarten mit Potenzial zur Erweiterung



Objekt-Nr. OM-446768

Gastronomie und Wohnung

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Pawlowski

Pempelforter Str.44
40211 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1923	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Badezimmer	3
Etagen	5	Etage	4. OG
Zimmer	10,00	Gesamtfläche	300,00 m ²
Energieträger	Gas	Gastronomiefläche	300,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!! Verkauft wird der Bestand ohne Ausbau !! Mit Hoffläche

Aufbauten und Hof fast 200m². Bodenrichtwert liegt aktuell bei 4.000,-€ je m².

Als Gewerbe, Restaurant, Wohnen, Hotel nutzbar. Bauantrag muss dazu selber eingereicht werden.

Alles schon entkernt!

Dies ist ein Projekt was verkauft wird!

Der Ausbau laut Planung kann individuell durch den Käufer erfolgen und muss von der WEG nicht zusätzlich mehr zugestimmt werden.

-- Weitere Wohnungen im Objekt zu je 4.900,-€ je m² vorhanden! --

Das gesamte Vorderhaus kann auch komplett erworben werden.

Die Fassade und Hausflur werden demnächst neu gestaltet/gestrichen.

Öffentliche Parkplätze direkt vor der Türe und gegenüber. Sowie Langzeitmieten in direkt umliegenden Parkhäusern möglich.

Ausstattung

Es handelt sich um eine noch zu sanierende Immobilie wozu ein neuer Bauantrag eingereicht werden muss.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Diese besondere Hinterhofanlage liegt in einem der pulsierendsten Stadtteile Düsseldorfs: Pempelfort. Mit seiner zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zum Hofgarten, der nur wenige Schritte entfernt liegt, vereint dieser Standort Natur und Urbanität auf einzigartige Weise. Der Hofgarten – die grüne Lunge der Stadt – lädt zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein und sorgt für ein einmaliges Wohlfühlambiente mitten im Herzen von Düsseldorf.

Pempelfort selbst bietet eine vielfältige Mischung aus Kunst, Kultur und urbanem Leben, sowie die direkte Nähe zur Schadowstr und Königsallee.

In den umliegenden Straßen finden Sie eine lebendige Café- und Restaurantkultur, kleine Boutiquen, Galerien und alles, was das Herz begehrt. Die Anbindung an die Altstadt, Rhein und den Hauptbahnhof ist ideal:

Sie erreichen diese in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder dem Fahrrad. Gleichzeitig ist die Lage ein idealer Ausgangspunkt für Berufspendler und Stadtliebhaber gleichermaßen, da alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine hervorragende Infrastruktur direkt vor der Tür liegen.

Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten – das pulsierende Leben der Großstadt und die Ruhe und Erholung inmitten der Natur – und macht diese Wohnung zu einem wahrhaft exklusiven Rückzugsort in Düsseldorf.

Flughafen 8,46 km | Fernbahnhof 870 m | Bus 230 m

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Mit KI bearbeitet



Istzustand

Exposé - Galerie



Istzustand



Mit KI bearbeitet

Exposé - Galerie



Anbau groß 10g



Anbau schmal 10g

Exposé - Galerie



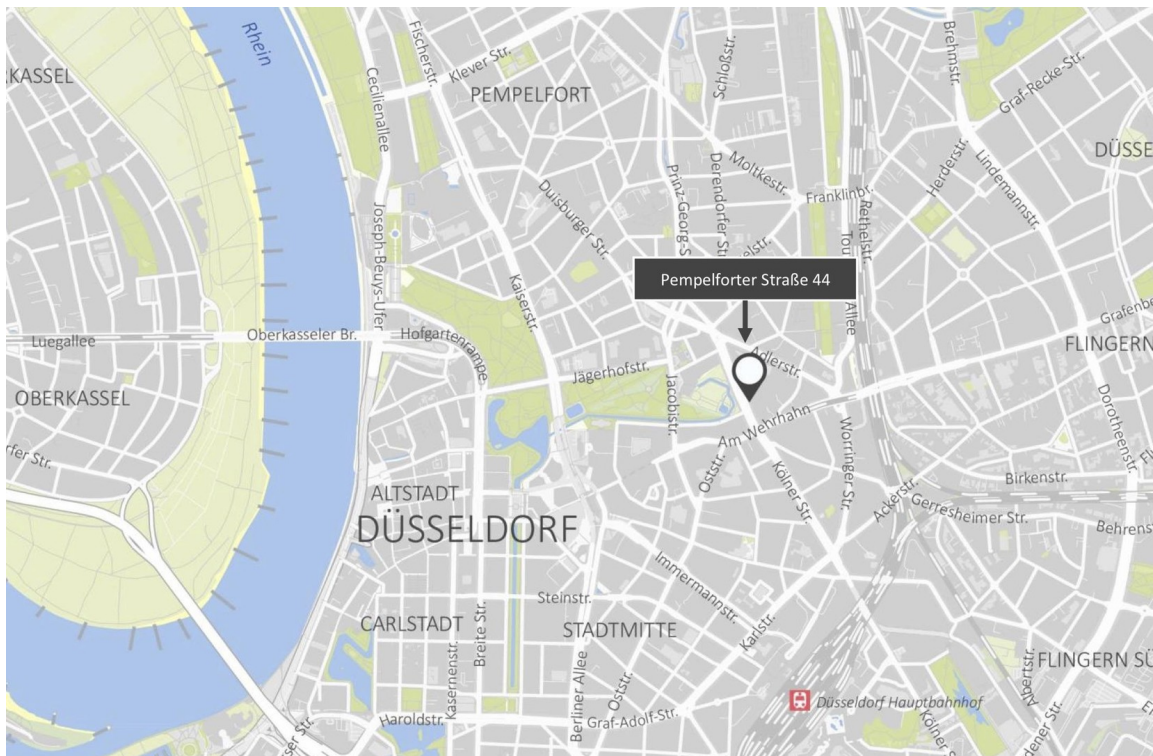
Anbau groß Eg



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



**Stadt Düsseldorf
Katasteramt**

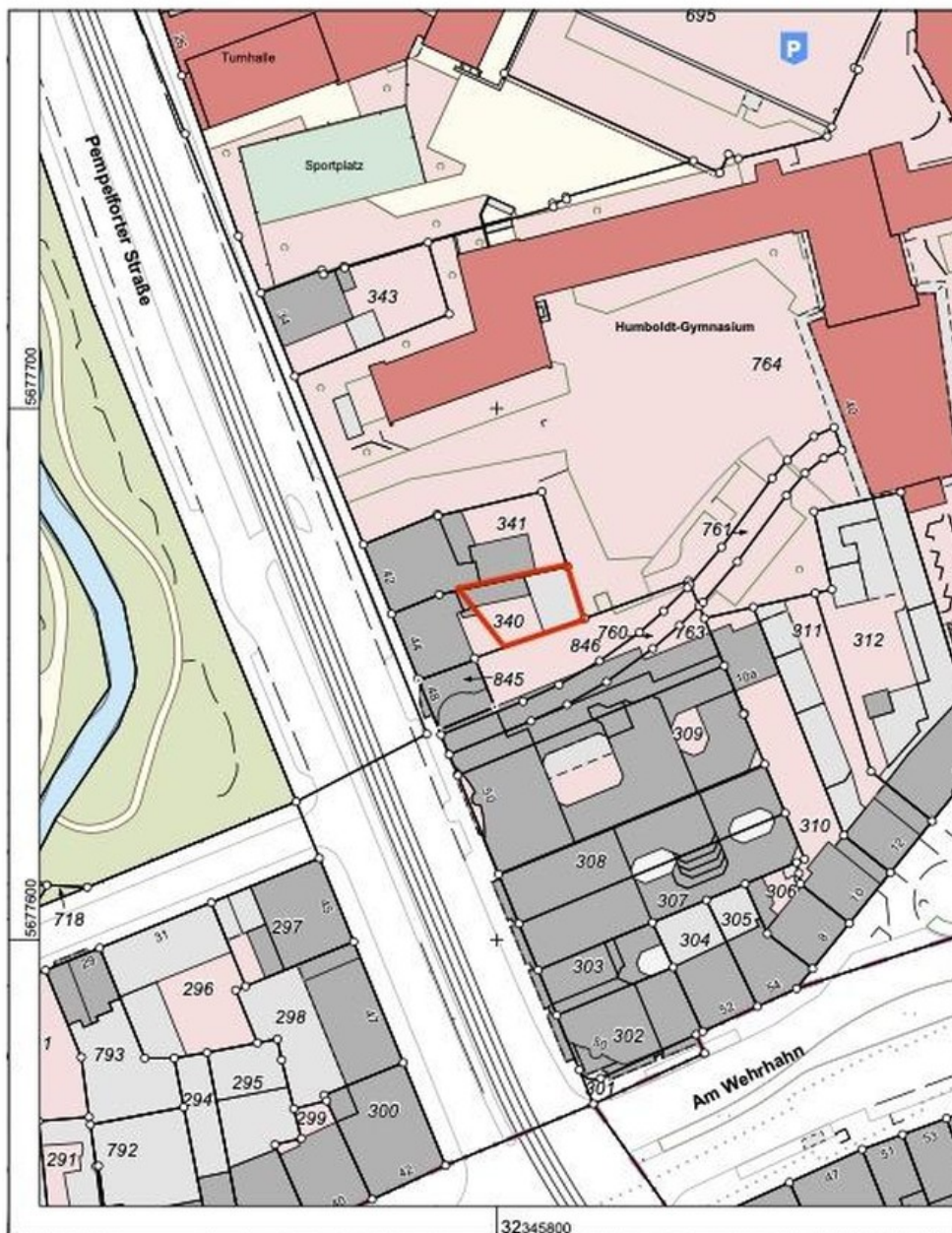
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Flurstück: 340
Flur: 3
Gemarkung: Pempelfort
Pempelforter Straße 44, Düsseldorf

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 20.09.2021

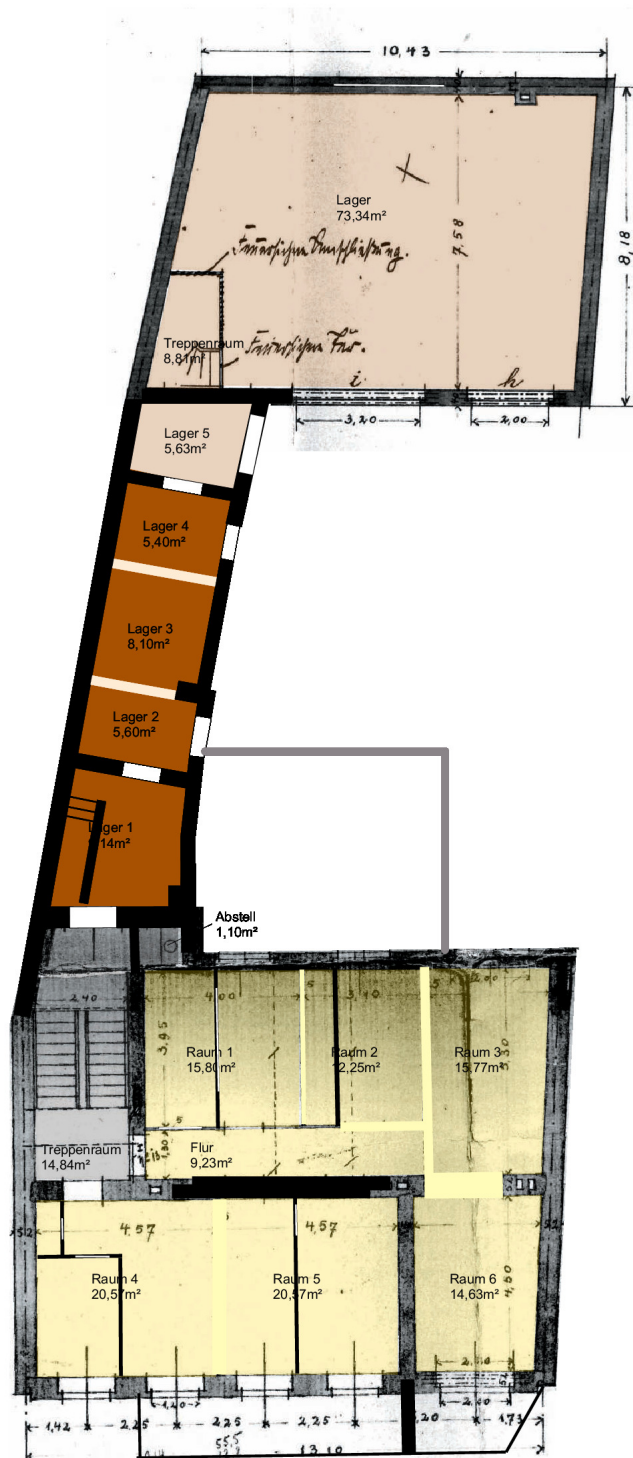


Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

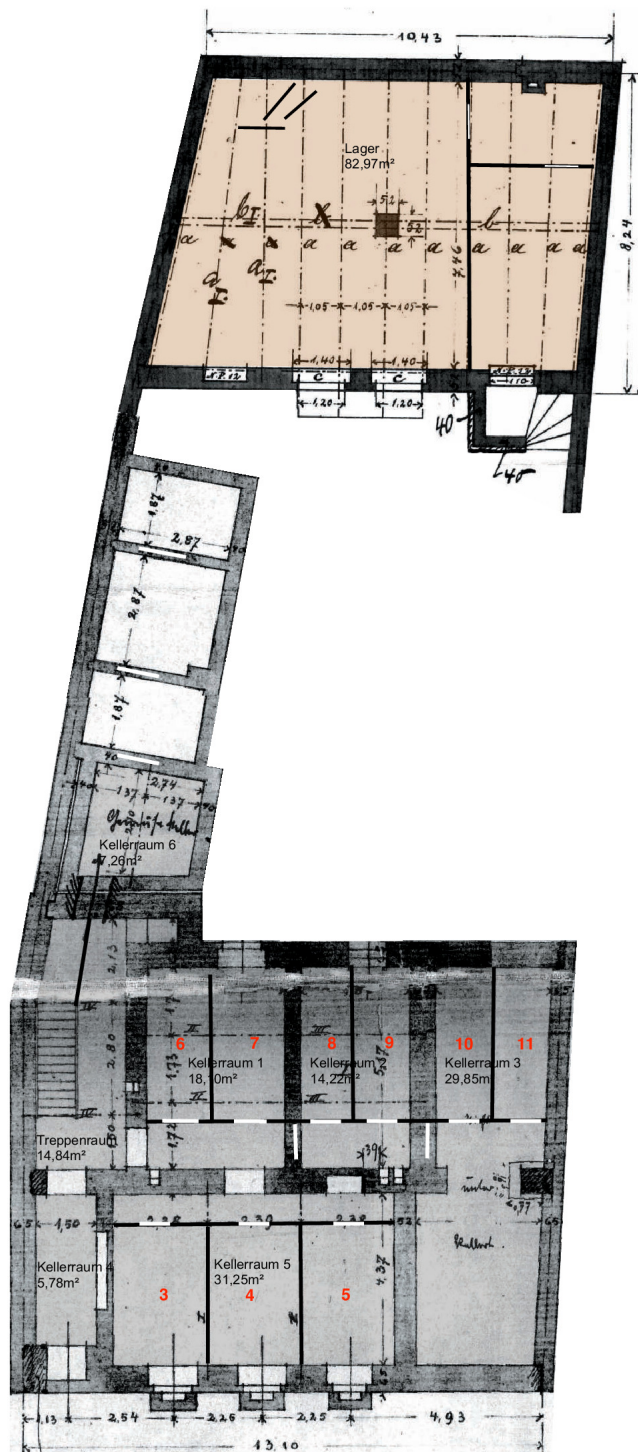
Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.Obergeschoss

Flächenermittlung
 MFH Pempelforter Straße 44, Düsseldorf
 M 1:100
 10.03.2021

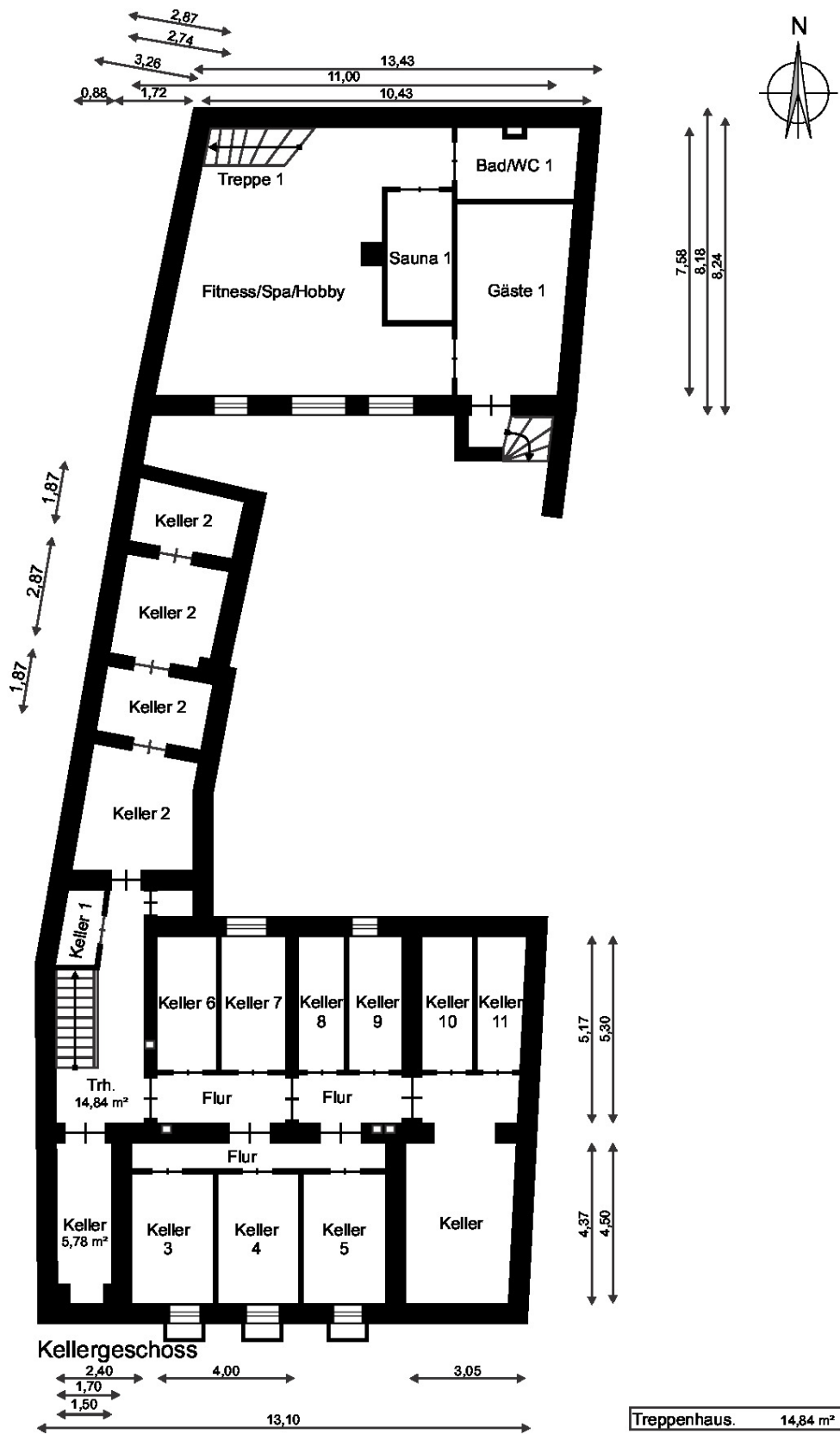
Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

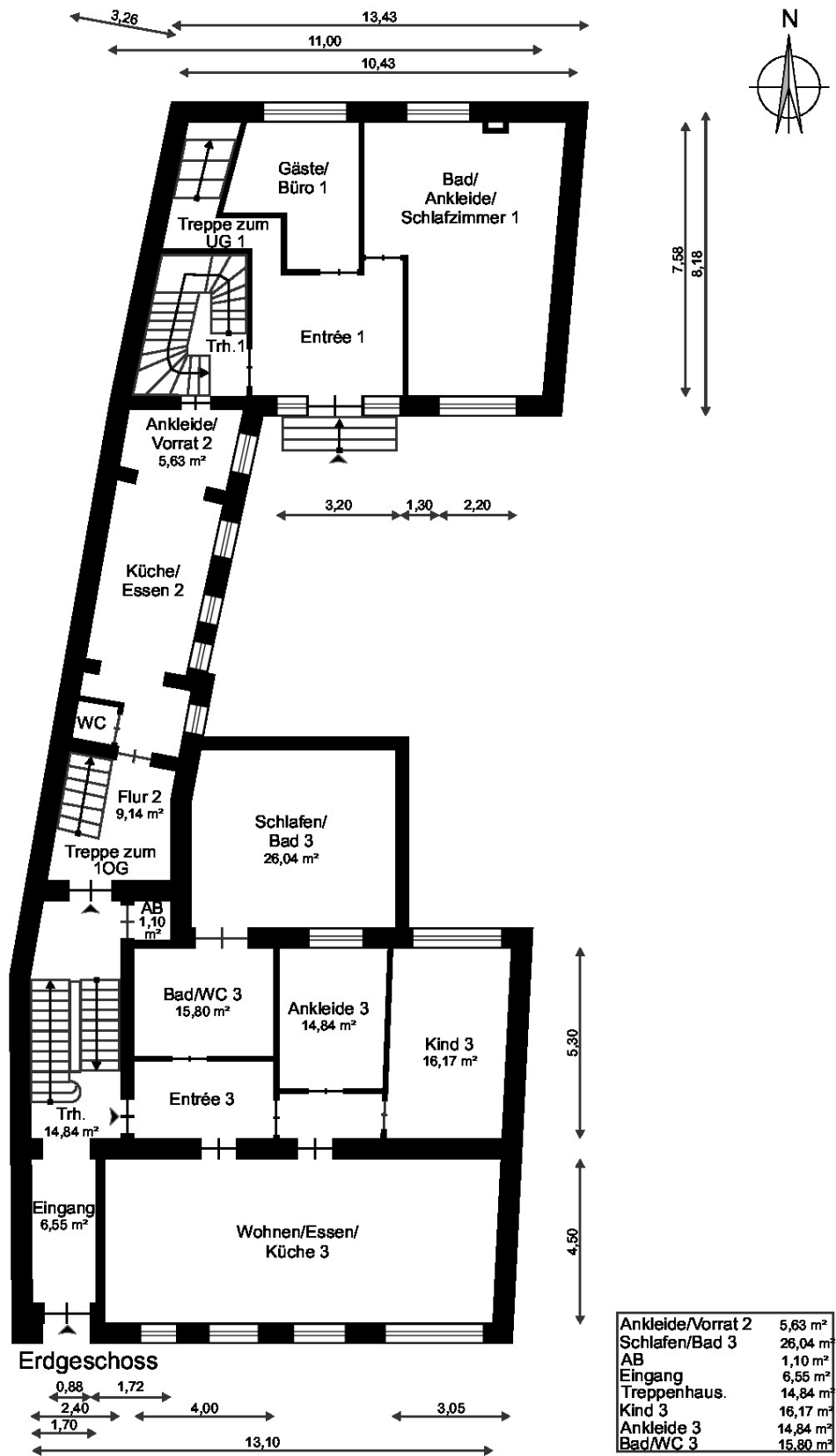
Flächenermittlung
 MFH Pempelforter Straße 44, Düsseldorf
 M 1:100
 10.03.2021

Exposé - Grundrisse



Treppenhaus. 14,84 m²

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

