

# RIDA COMMERCIAL - D'DORF. GEWERBEEINHEIT MIT VIELSEITIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN UND VERKAUFSOPTION

Objekt: 2024-00859-RIDA |  
40477 Düsseldorf / Pempelfort  
3.200,00 €



## Daten

ImmoNr	2024-00859-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	40477
Ort	Düsseldorf / Pempelfort
Etage	EG
Außen-Provision	Ab 5 Jahre Mietdauer 5,95 fache der MM, sonst 3,57 fache. -5,95% Provision der Ablösesumme
Netto Kaltmiete	3.200,00 €
Nebenkosten	400,00 €
Warmmiete	3.600,00 €

## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit einer großzügigen Fläche von 210 Quadratmetern sowie einem Tiefgaragenstellplatz anbieten zu können. Das Objekt bietet eine flexible Gestaltungsmöglichkeit für diverse gewerbliche Nutzungen und steht zudem zum Verkauf.

Der Eigentümer ist bereit, eine umfassende Renovierung durchzuführen, sofern die Rahmenbedingungen eines langfristigen Mietvertrages gegeben sind. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach Ihren individuellen Anforderungen anzupassen und zu gestalten.

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage mit zahlreichen Ärztehäusern in der Nähe. Dies macht sie besonders interessant für Unternehmen aus der Medizinbranche oder Heilweisen wie Physiotherapie. Auch gastronomische Betriebe wie Cafés mit Kuchenangebot oder Frühstücksmodelle könnten hier erfolgreich platziert werden. Insbesondere könnte eine professionelle Abluftanlage für eine "warme Küche" installiert werden, was die Möglichkeit einer Konzession für den gastronomischen Betrieb eröffnet.

Für kleinere Unternehmen oder Start-ups besteht die Möglichkeit, die Fläche ab der Hälfte zu teilen, was eine weitere Flexibilität bei der Nutzung ermöglicht.

Wenn Sie an dieser vielseitigen Gewerbeeinheit mit attraktiven Möglichkeiten zur Nutzung und zum Kauf interessiert sind, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungen zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

## Lage

Die angebotene Gewerbeinheit befindet sich in einer begehrten Lage im Stadtteil Pempelfort, einem der lebendigsten und vielseitigsten Stadtteile Düsseldorfs. Pempelfort zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Flair, historischem Charme und moderner Lebensqualität aus.

Durch die zentrale Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleister bequem zu Fuß erreichbar. Die unmittelbare Nähe zur bekannten Einkaufsstraße Nordstraße bietet eine Vielzahl von Geschäften und Boutiquen für einen abwechslungsreichen Shoppingbummel.

Auch kulturelle Angebote sind in Pempelfort reichlich vorhanden. Museen, Galerien und kulturelle Einrichtungen laden zu spannenden Entdeckungen ein. Die Nähe zum Hofgarten, einer der schönsten Parkanlagen Düsseldorfs, bietet zudem eine grüne Oase für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet. Die Gewerbeinheit ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sehr gut zu erreichen. Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie Busverbindungen sorgen für eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile. Die Autobahnen A52 und A57 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung der Gewerbeinheit befinden sich zudem zahlreiche Ärztehäuser, medizinische Einrichtungen und Kliniken, was die Lage besonders attraktiv für Unternehmen der Medizinbranche oder Heilweisen wie Physiotherapie macht.

Insgesamt bietet die Lage in Düsseldorf-Pempelfort beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

## Ausstattung Beschreibung

Highlights im Überblick:

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- Fläche von 210 Quadratmetern
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Renovierungsmöglichkeit bei langfristigem Mietvertrag
- Ideal für Unternehmen der Medizinbranche oder Gastronomie
- Teilbare Fläche für flexible Nutzung
- Starkstromanschlüsse
- Wasseranschlüsse
- Klimaanlage

Eine besondere Flexibilität bietet die Beschaffenheit der Wände in der Einheit, die größtenteils als Leichtbauwände konzipiert sind. Dies ermöglicht es Ihnen, die Raumgestaltung nach Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen und Ihre Geschäftsideen optimal umzusetzen. Mit Leichtigkeit können Sie Wände entfernen oder versetzen, um die Fläche nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten und Ihren Geschäftskonzepten Raum zu geben.



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



[www.rida.gmbh](http://www.rida.gmbh)



### Ihr Ansprechpartner

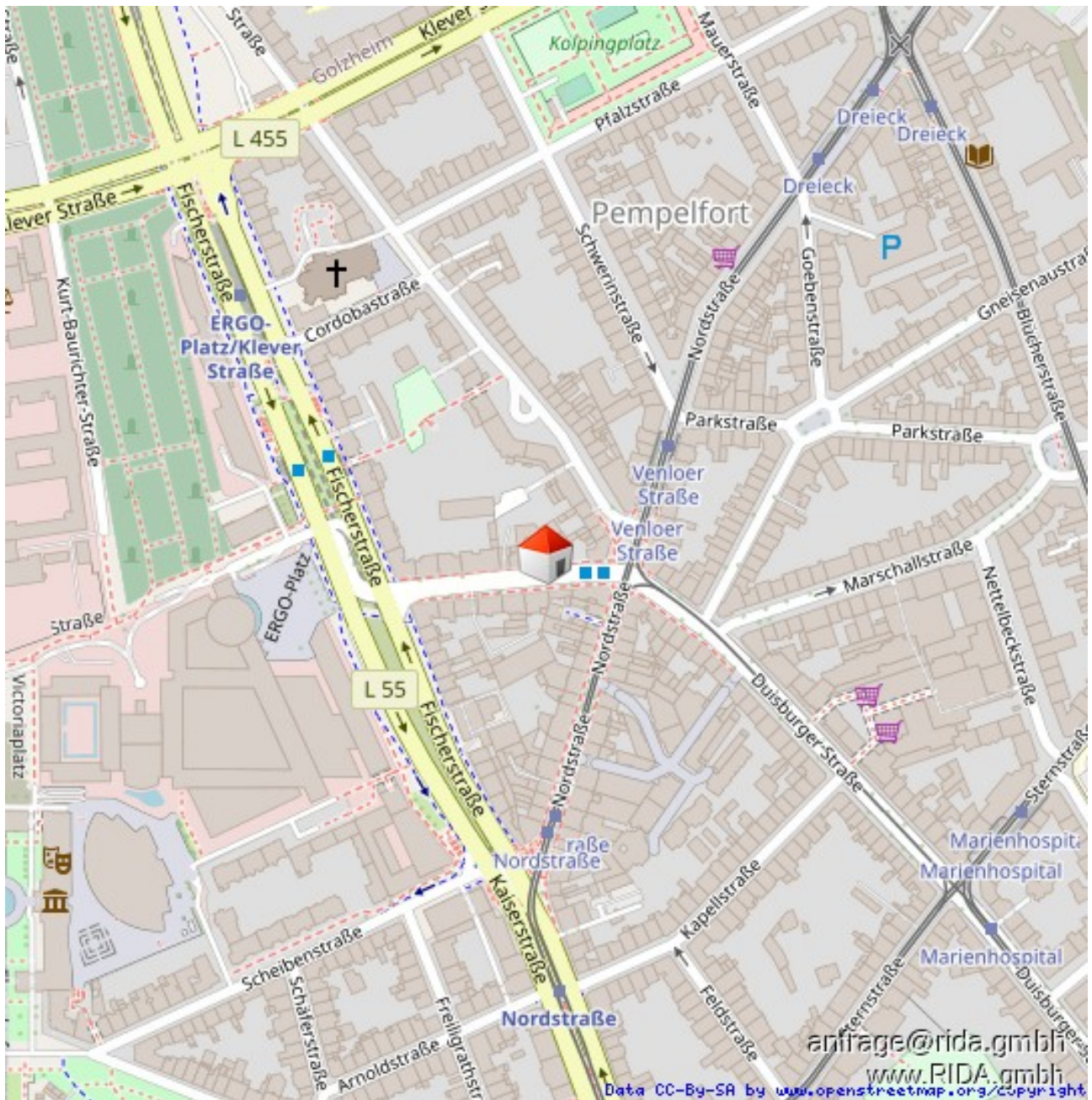
Beyhan Serifi  
RIDA GmbH  
Bonner Straße 12  
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98  
bs@rida-immo.de

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan

