

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



**Rheinbabenstr. 5  
in 40476 Düsseldorf**

**Beschreibung:** **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.: € 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.

**Lage:** 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.

**Baujahr:** 1972

**Nutzfläche:** ca. 180,00 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** Weitere Details:  
- Aufzug im Haus  
- Gas- Zentralheizung

**Bezug:** vermietet

**Preis:** € 515.000,00

**Provision:** Keine Käuferprovision – Verkauf aus Eigenbestand

**Fazit:** **Denken Sie zukunftsorientiert!**

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 25.01.2018  
Endenergieverbrauch Wärme: 162.4 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser  
Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas  
Energieeffizienzklasse: F  
Baujahr: 2004

**Ihr Ansprechpartner:** **Holger Koch**  
**Tel.: 02129 – 94 99 11**  
**Mobil: 0178 – 299 89 44**



Aufzug



Praxis 1. OG



Praxis 1. OG



Praxis 1. OG

