



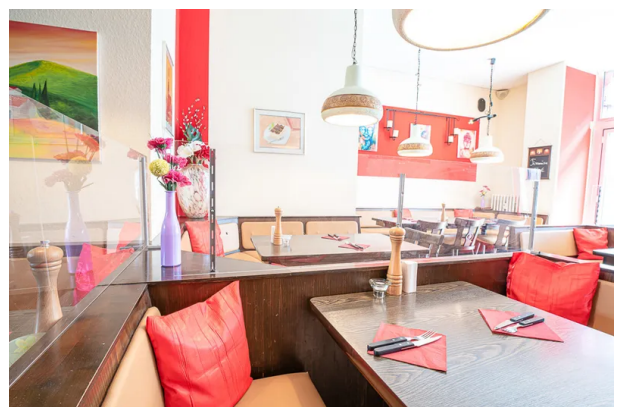
**Immobilien-Exposé**

**KÄUFERPROVISIONSFREI: Vermietete  
Gastrofläche in Düsseldorf Unterbilk,  
welche übernommen werden kann**

**Objekt-Nr.:  
VI439**

## Verkauft

in Düsseldorf



## Details

**Vermietet**
**Gäste-WC**

Zimmer

**5**

Nutzfläche

**ca. 84 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**ca. 84 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**ca. 84 m<sup>2</sup>**

verfügbar ab

**nach Vereinbarung**

Vermietet

**Ja**

Baujahr

**1975**

Zustand

**gepflegt**

Boden

**Fliesen**

Fahrstuhl

**Personen**

Gäste-WC

**Ja**

## Stellplätze

**Stellplatz**

Anzahl

**3**

## Beschreibung

\*\*\* Wir stellen nur einen Teil unserer Immobilienangebote in den Börsen bereit - Alle verfügbaren Immobilienangebote finden Sie nur auf unserer Homepage unter: [WWW.VESTER-IMMOBILIEN.DE](http://WWW.VESTER-IMMOBILIEN.DE) \*\*\*

Diese gepflegte & helle Gastronomie befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses mit Fahrstuhl. Das Gebäude wurde 1975 errichtet und besteht aus insgesamt 52 Einheiten. Beheizt wird die Gastronomie über eine eingebaute Gas-Zentralheizung, Baujahr 2017. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenso zentral.

Die Gastronomie bietet Ihnen einen geräumigen Essbereich, eine Küche im hinteren Bereich, sowie zwei getrennte Toiletten.

Die Gastronomie existiert seit über vierzig Jahren, im Mai 2014 wurde jedoch ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Die Räume sind bis zum 30.05.2024 seriös und ungekündigt vermietet und könnte mit einer 6-monatigen Frist zum 30.05.2024 gekündigt werden oder er verlängert sich um weitere 5 Jahre.

Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt EUR 1.250,00 mtl., woraus sich eine Jahresmiete von EUR 15.000,00 ergibt. Hier gibt es sicherlich noch Potenzial nach oben, bei einer marktüblichen Miete von 20 €/qm wäre somit eine Steigerung auf ca. EUR 20.000,00 möglich.

Das Hausgeld beläuft sich monatlich auf insgesamt EUR 867,00 inkl. ca. EUR 245,00 Zuführung der Instandhaltungsrücklage. Vom Hausgeld sind monatlich ca. EUR 560,00 auf den Mieter umlegbar. Der Stand der Instandhaltungsrücklage beläuft sich für das gesamte Gebäude zum 31. Dezember 2021 auf ca. EUR 40.000,00, dies sind anteilig auf die Gastronomie ca. EUR 2.000,00.

Zu dem Angebot gehören drei Stellplätze in der Tiefgarage. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden.

## Sonstiges

Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie!

Besichtigungen auch Samstags & Sonntags  
Sprechen Sie uns jetzt an unter:

Vester Immobilien Düsseldorf: 0211 / 74958275

Weitere Informationen rund um die Immobilie:  
[www.vester-immobilien.de](http://www.vester-immobilien.de)

Ihre Immobilie verdient mehr - Sie finden uns daher mit neuen Immobilienangeboten auch auf:

Facebook: <https://www.facebook.com/vesterimmobiliendue>

Instagram: [https://www.instagram.com/vester\\_immobilien/](https://www.instagram.com/vester_immobilien/)

Youtube: <https://www.youtube.com/c/VesterImmobilienDüsseldorf>

Energieverbrauchsausweis

Gültig bis 19.09.2028

Befeuerungsart Gasheizung, Zentralheizung

Baujahr 1975

Energieverbrauchskennwert 205,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: G

## Lage & Umgebung

40219 Düsseldorf

Charakteristisch für den Stadtteil Düsseldorf Unterbilk ist die perfekte zentrale Lage. Sie erreichen ganz bequem fußläufig die Düsseldorfer Altstadt und die berühmte Königsallee. Haben Sie Lust auf einen Bummel, dann bietet sich der Spaziergang zum Düsseldorfer Medienhafen an und damit sind Sie auch schon gleich am Rheinufer.

Oder darf es etwas grüner sein? Durch die dichte Bebauung und Besiedelung mit 19.000 Einwohnern hat der Stadtteil Düsseldorf Unterbilk kaum Grünflächen zu bieten. Das wird jedoch durch den angrenzenden Florapark wieder ausgeglichen. In dieser kleinen, grünen Oase am Rheinufer genießen Sie die Vorteile, stadtnah und doch in Grünen zu wohnen. Der romantische Weiher und eine Liegewiese laden Sie zur Rast inmitten Ihres Alltags ein. Interessant gestaltet ist auch der Baumlehrpfad und für die Kleinen lockt ein Kinderspielplatz.

Ein Hauch von Dorfidylle macht sich dienstags und freitags breit, wenn auf dem Friedensplätzchen der Bauernmarkt mit frischen Angeboten aus der Region stattfindet.

Durch die verkehrsgünstige Lage können Sie auch einmal Ihr Auto stehen lassen. Mit den S-Bahn-Linien S8, S11 und S28 über die S-Bahnhöfe Bilk und Völklinger Straße sind Sie mit Neuss, Kaarst, Mönchengladbach, Dormagen, Köln und Bergisch Gladbach optimal verbunden. Über den Hauptbahnhof Düsseldorf erreichen Sie in kurzer Zeit die Nachbargemeinden Gerresheim, Mettmann, Wuppertal und weiter entfernt auch Hagen.

Können Sie dennoch nicht auf Ihr Auto verzichten, kommen Sie schnell über die Bundesstraße 1 und durch den Rheinufertunnel an den Autobahnring rund um Düsseldorf mit den Autobahnen A 3, A 44, A 46 und A 57 oder auch in 13 Minuten am internationalen Flughafen Düsseldorf.

Es ist ein idealer Stadtteil für alle, die es gerne bunt und geschäftig mögen, gleichzeitig jedoch stilvoll leben möchten. Viele Studenten schätzen die Nähe zur Universität und lieben die zahlreichen kleinen Cafés, stilvollen Bars und urigen Kneipen.



## Energieausweis

Baujahr

**1975**

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

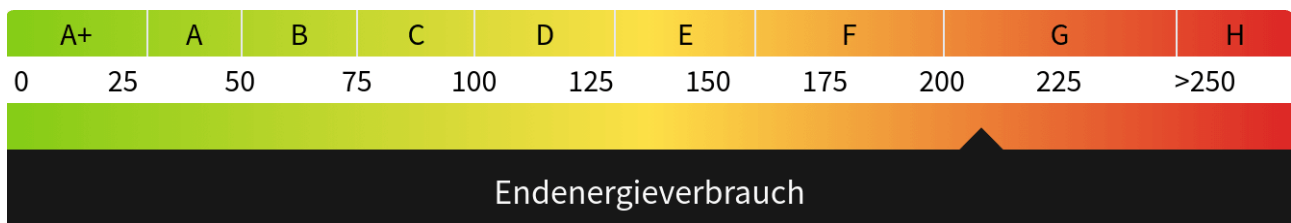
**19.09.2028**

Endenergieverbrauch

**205 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieeffizienzklasse

**G**







Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3



Ansicht 4



Ansicht Küche



Ansicht sanitäre Anlagen

## Kontakt

### Vester Immobilien Düsseldorf

Haroldstr. 28

40213 Düsseldorf

Telefon: +49 (0)211 74958275

E-Mail: [vester@vester-immobilien.de](mailto:vester@vester-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Dominic S. Vester

### Impressum

[www.vester-immobilien.de/impressum/](http://www.vester-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.vester-immobilien.de](http://www.vester-immobilien.de)

