

# Exposé

## Praxis in Düsseldorf

**Traumlofts für Industriegewerbe werden sie Teil eines  
Einzigartiges Industrie Areal**



Objekt-Nr. OM-329339

### Praxis

Verkauf: **4.490.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Pawlowski AP Tectum Bau GmbH  
Telefon: 0152 53831049  
Mobil: 0152 53831049

Kappeler Str. 105  
40599 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                   |                    |                         |
|---------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| Baujahr       | 1900              | Zustand            | renovierungsbedürftig   |
| Etagen        | 3                 | Büro-/Praxisfläche | 4.000,00 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Gas               | Gesamtfläche       | 4.000,00 m <sup>2</sup> |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung | Heizung            | Zentralheizung          |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Key Facts:

Über 4 Meter Deckenhöhe. Aufzug. Einzigartig

Fläche des Vorderhauses ca. 4.000m<sup>2</sup>

Weitere Flächen stehen zum Kauf zur Verfügung

Die gesamten Flächen 25.000m<sup>2</sup>, können zu 11.990.000,-€ erworben werden.

=

Nutzflächen: ca. 30.000 qm Brutto = 400,-€ m<sup>2</sup> Netto ca. 25.313m<sup>2</sup> = 475,-€ je m<sup>2</sup>

Oder weitere Teilflächen:

Nutzflächen ab ca. 1.000,-€ je m<sup>2</sup> Brutto. Mindestabnahme ab ca. 500m<sup>2</sup>.

Als Eigennutzung (Kauf) oder Investment mit guter Rendite möglich.

Ort: Düsseldorf Benrath / Reisholz 40599

Straße: Kappeler Str.105 - Nürnberger Str.30

Nutzung: Diverse zB. Industrie/ Gewerbe/ Klein Logistik/ Lager/ Werkstatt/ Gastronomie/ Büros/ Ärztecenter/ Sporthalle/ moderner Industriepark / nach Absprache Stadt -

**!! WOHNEN UND HOTEL IST UND WIRD NICHT ERLAUBT !!**

Betriebswohnungen/ Hausmeister/ Eigentümer möglich

Grundstücksgröße: ca. 16.500 qm

Nutzflächen: 500m<sup>2</sup> - ca. 25.000 qm netto

Mieten: unsaniert ca.6€ je m<sup>2</sup> möglich saniert ca. 20€ je m<sup>2</sup> möglich.

Grundstück ist teilbar.

Rendite: ca. + 10%

Kein Denkmal

Alter: ab Bj. ca. 1900

Bauweise: 1-3 geschossig wie Umgebung

Bebaubarkeit: GRZ 0.8 GFZ 1.6

Altlasten: kleiner- größer Z2 uninteressant bei Nutzung des Bestandes

Untergrund: Sand, Kies

Bodenrichtwert: 310,-€

Bauart: Massiv

Kauf: ab sofort

Kaufpreis. Ab 500m<sup>2</sup> Brutto zu ca. ab 500.000,-€ je nach Gebäudeteil. Das gesamte Areal wird aufgeteilt.

## Ausstattung

Absolut erhaltenswerte schöne industrielle Bausubstanz, jedoch mit etwas Sanierungsaufwand zur neuen Nutzung zum moderner Industriepark.

Werden Sie ein Teil des sehr interessanten neuen Industrieparks.

Die Fassaden werden alle vollständig einheitlich saniert. Steine werden sandgestrahlt und neu verfugt, Beton wird neu verputzt und gestrichen. Somit müssen sie nur die Fenster erneuern und den Innenausbau nach eigenen Wunsch tätigen.

Bei den Sanierungsmaßnahmen sind Zuschüsse, Fördergelder durch die Stadt Düsseldorf, Bafa, Land NRW und diversen anderen Töpfen in teilweiser Kombination zu bekommen, die zur Reduzierung der Sanierungskosten und einer höheren Rendite führen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

## Sonstiges

Die Zukunft:

Bei Teilverkauf: Betonarbeiten werden erneuert und Fassaden werden vom Eigentümer sandgestrahlt und neu verfugt damit alles in gleicher, neuer schöner Optik erscheint.

Werden sie Teil von etwas besonderen.

Die Entwicklung von Industriegrundstücken in Düsseldorf hat in den letzten Jahren eine interessante Transformation erlebt. Früher dominierten traditionelle Industriegebiete mit Fabriken und Lagerhäusern das Stadtbild. Mit dem Wandel zur Wissens- und Dienstleistungswirtschaft haben viele dieser Flächen jedoch eine Neuausrichtung erfahren. Industriegebiete wurden zu modernen Gewerbe- und Technologieparks umgewandelt, die Unternehmen aus verschiedenen Branchen anziehen. Ein Fokus liegt dabei oft auf innovativen Bereichen wie IT, Biotechnologie und erneuerbaren Energien. Diese Entwicklung hat nicht nur zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beigetragen, sondern auch das Stadtbild von Düsseldorf verändert und die Wirtschaft der Region gestärkt.

Moderne Industrieparks umfassen in der Regel eine Vielzahl von Einrichtungen, die darauf ausgerichtet sind, Unternehmen und Industrien anzusiedeln und zu unterstützen. Dies kann verschiedene Elemente wie Fabrikgebäude, Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Logistikzentren, Schulungseinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen, Gastronomie, Einzelhandel, Handwerk, Infrastruktur für erneuerbare Energien und innovative Technologien sowie Unterstützungsdienste wie Sicherheit, Abfallentsorgung und Facility Management umfassen, kombiniert mit diversen Grünflächen und Terrassen auf dem Areal. Der Schwerpunkt liegt oft auf Effizienz, Nachhaltigkeit, Vernetzung und der Schaffung eines förderlichen Umfelds für wirtschaftliches Wachstum und Innovation.

Sehr gute Beispiele für die Umnutzung eines Industriegrundstückes/Areals in Düsseldorf Flingern und Heerdt sind, die / [Schwanenhoefe.de](http://Schwanenhoefe.de) / [arealboehler.de](http://arealboehler.de)/ Unbedingt anschauen!

Diese Art Nutzung ist explizit von der Stadt Düsseldorf gewünscht!

"An diesen traditionsreichen Orten sind spannende Stadtquartiere mit unverwechselbarem Ambiente und prägnanter Identität entstanden. Dafür stellt die außerordentlich schöne Industriearchitektur die ideale Ausgangsbasis dar. Innerstädtisch entstanden einzigartige Mietflächen in flächendeckend begrünter Umgebung, ausgestattet mit moderner Kommunikations- und Gebäudetechnik." Text/Fotos von [schwanenhoefe.de](http://schwanenhoefe.de)/Projekt Schwanenhöfe

## Lage

Top Lage:

Die neue Handwerkskammer Düsseldorf entsteht direkt hinter dem Areal. Neue Eissporthalle Benrath gegenüber. Bowlingbahn und Sportzentrum ebenfalls demnächst neu. Berufskollege Albrecht Dürer Schule am Bahnhof Benrath.

Das in ganz NRW bekannte EDEKA Zurheide und als mehrfach bester Supermarkt Deutschlands gewählt, liegt ebenfalls gegenüber. Wie auch weitere bekannte Firmen im direkten Umfeld.

Nahe an Autobahnen ( A59, A57, A46, A3 ) Bundesstraßen ( B8, B228 ) und Schnellstraßen

Eine aussergewöhnlich gute Sichtbarkeit, da die Kappeler Str und Nürnberger Str gut frequentiert sind aufgrund starker Gewerbebetriebe wie zB. EDEKA Zurheide (Prmiumsupermarkt), Aldi, ATU, Aral; Reifen.com, Eishalle, Warehouse One uvm.

Schaufenster-Ausstellungsflächen direkt zur Straße hin möglich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



1OG Verwaltung



2OG

# Exposé - Galerie



2OG



EG

# Exposé - Galerie

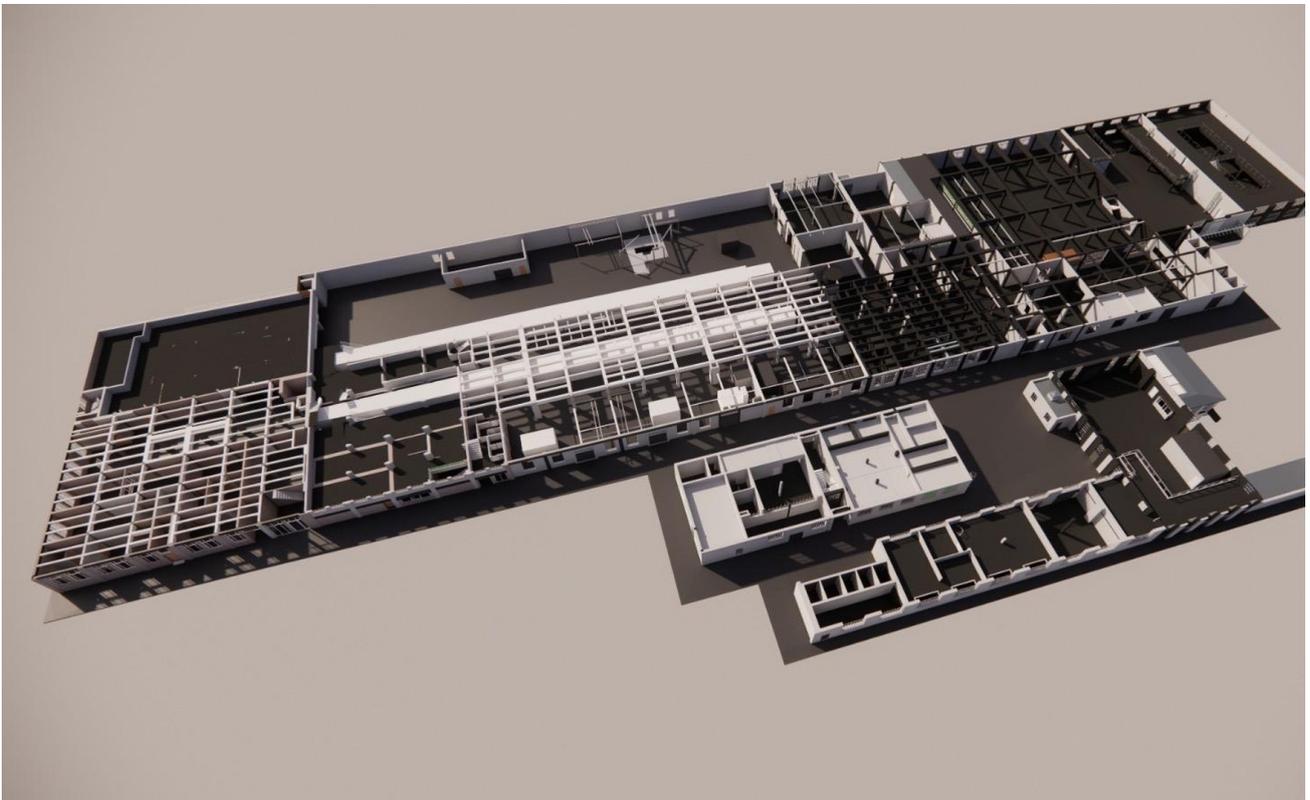


EG



EG

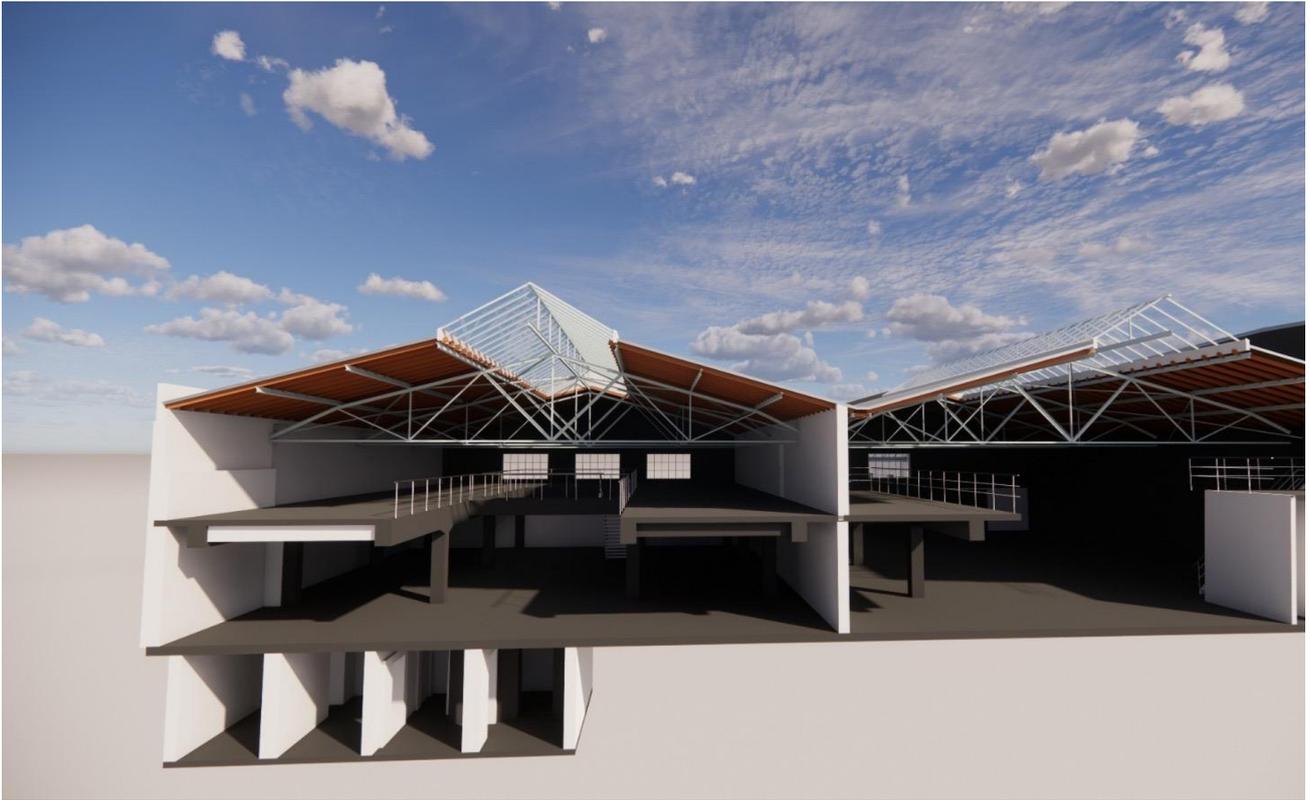
# Exposé - Galerie



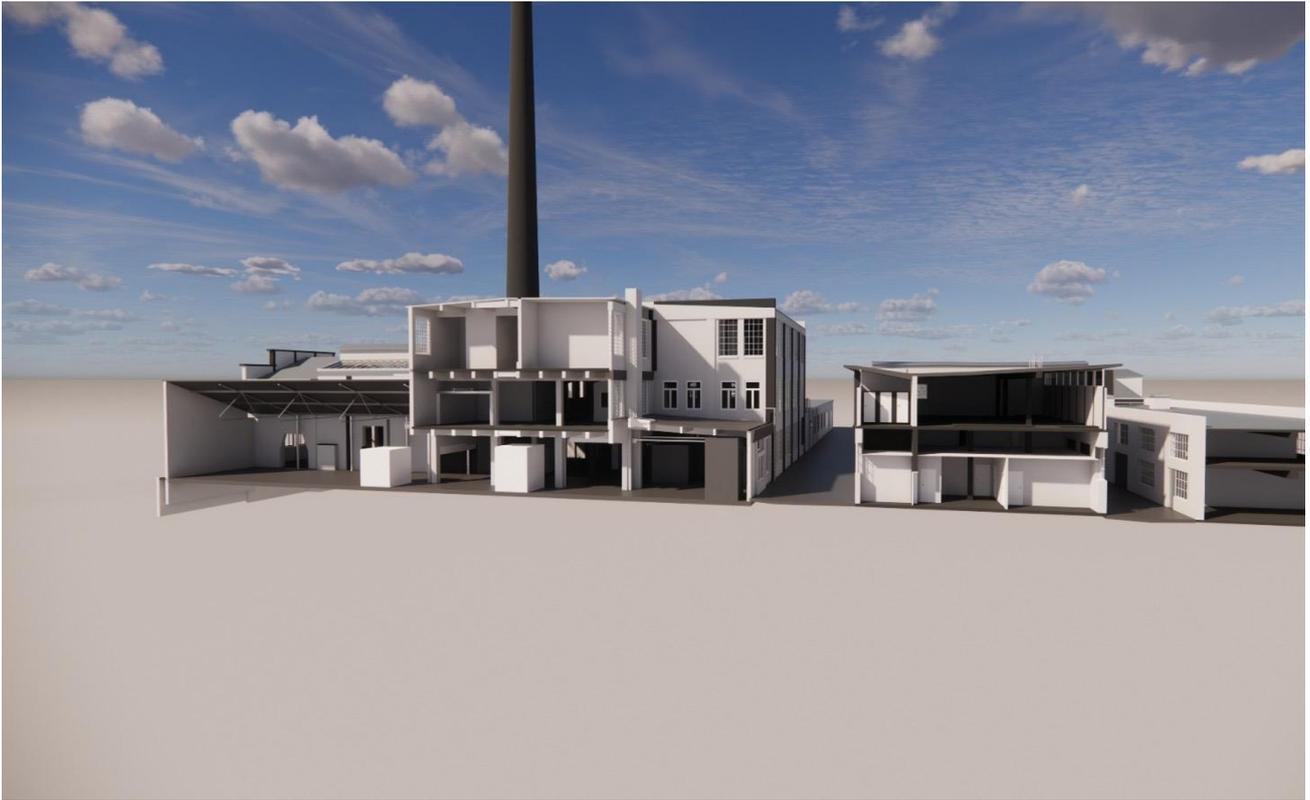
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



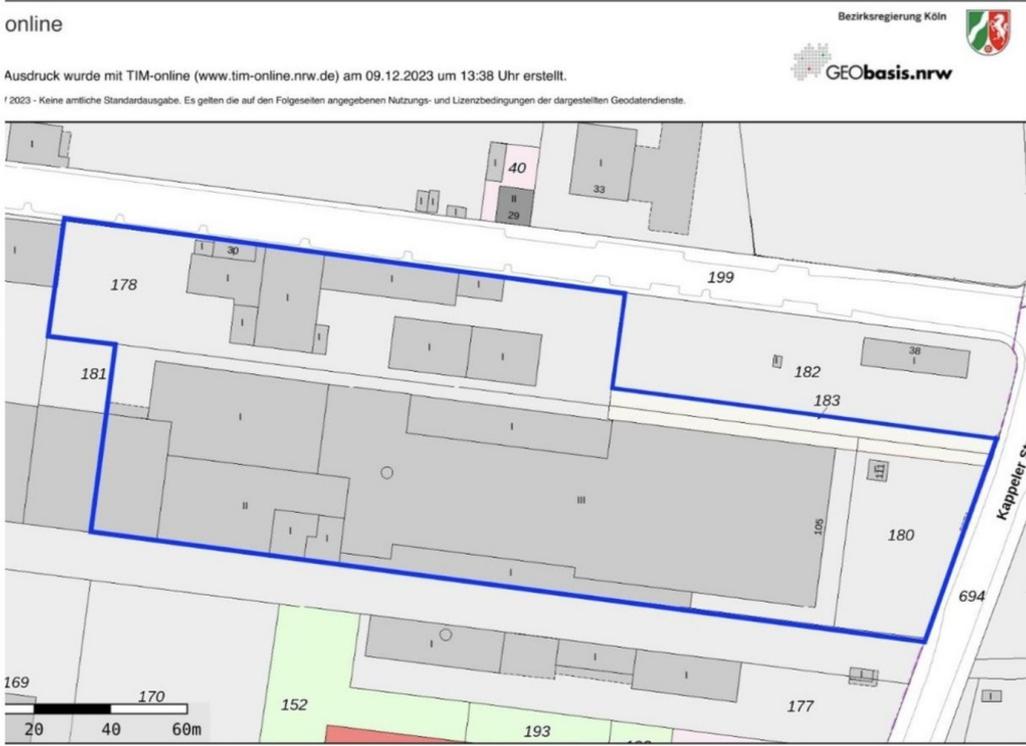
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse