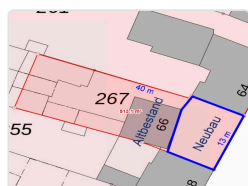


Grundstück zum Verkauf

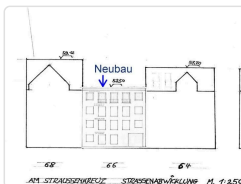
Grundstücksnummer:

20006



Bestand		Neubau	
Fläche	Wohnfläche	Fläche	Wohnfläche
1.000	130	540	540
2.000	260	1080	1080
3.000	390	1620	1620
4.000	520	2160	2160
5.000	650	2700	2700
6.000	780	3240	3240
7.000	910	3780	3780
8.000	1040	4320	4320
9.000	1170	4860	4860
10.000	1300	5400	5400

Fläche	Wohnfläche	Wohnfläche
1.000	130	130
2.000	260	260
3.000	390	390
4.000	520	520
5.000	650	650
6.000	780	780
7.000	910	910
8.000	1040	1040
9.000	1170	1170
10.000	1300	1300



Kaufpreis: 480.000 €

Grundstücksgröße: 806 m²

Provision: 4,74 %

Entwicklungsstatus:

In Planung, Erbaut

Bebaubar nach:

Nachbarbebauung (§34 BauGB)

Deutschland - Nordrhein- Westfalen: Düsseldorf

Das entwicklungsfähige Grundstück in Düsseldorf-Eller umfasst 806 m² und bietet eine einzigartige Kombination aus Bestand und Neubaupotenzial. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein 3-Familienhaus aus dem Jahr 1904 mit ca. 130 m² Wohnfläche, das teilweise vermietet ist und kurzfristige Mieterträge generiert. Ergänzt wird der Altbestand durch Nebengebäude und Garagen aus dem Jahr 1967. Die vorhandenen Gebäude verfügen über eine einfache Ausstattung und wurden zuletzt 1967 modernisiert. Für den straßenseitigen Grundstücksteil liegt eine genehmigte Bauvoranfrage der Stadt Düsseldorf vor, die den Neubau eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses mit rund 540 m² Wohnfläche plus Keller erlaubt. Das Gesamtpotenzial beläuft sich auf ca. 670 m² Wohn- und Nutzfläche. Die Bestandsgebäude können als Ergänzung zum Neubau modernisiert oder umgenutzt werden, was vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Empfohlene Nutzungsart:

Mehrfamilienhäuser



**grundboden
GmbH**

grundboden GmbH
Schulweg 2 24340
Eckernförde
Handelsregister:
HRB 25522 KI
Registergericht:
Kiel Vertreten
durch: Murat Yesil

Web: <https://grundboden.de>
Mail: kontakt@grundboden.de
Tel.: +49 4351 90 19 329

Digitales Exposé:



Das Grundstück befindet sich in Düsseldorf-Eller, einem gewachsenen Wohngebiet mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie die S-Bahnlinien S6 und S68 sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt sowie zu den Autobahnen A46 und A59. Die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés. Ärzte und medizinische Einrichtungen sind ebenso fußläufig erreichbar wie verschiedene Modegeschäfte und Dienstleister. Ein Fitnessstudio, eine Buchhandlung und Reinigungen runden das Angebot ab. Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu Schulen und Bildungseinrichtungen, die bequem zu Fuß erreicht werden können. Grün- und Parkanlagen in der Nachbarschaft bieten Raum für Erholung und Freizeitgestaltung. Der Stadtteil Eller zeichnet sich durch stetig steigende Mieten und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum aus, was die Lage für Investoren besonders interessant macht. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und gewachsenem Wohnumfeld macht diesen Standort zu einer erstklassigen Investitionsmöglichkeit im Düsseldorfer Süden.



**grundboden
GmbH**

grundboden GmbH
Schulweg 2 24340
Eckernförde
Handelsregister:
HRB 25522 KI
Registergericht:
Kiel Vertreten
durch: Murat Yesil

Web: <https://grundboden.de>
Mail: kontakt@grundboden.de
Tel.: +49 4351 90 19 329

Digitales Exposé:

