# Großzügige Ladenfläche in Düsseldorf-Unterrath: 158 m² mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten




## Objektbeschreibung

Auf der mit am höchsten frequentierten Straße in Düsseldorf-Unterrath bietet diese großzügige Gewerbefläche vielseitige Möglichkeiten, Ihre Geschäftsidee zu verwirklichen. Die im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses gelegene Einheit umfasst ca. 158 m² und überzeugt durch eine offene Raumgestaltung sowie zwei große Schaufenster zur Straßenfront. Ob klassisches Einzelhandelsgeschäft, moderner Showroom, Atelier oder Dienstleistungsbetrieb: Die Räumlichkeiten bieten eine attraktive Grundlage für unterschiedliche gewerbliche Konzepte und einen sichtbaren Unternehmensauftritt.

Das Herzstück der Immobilie bildet die weitläufige, zusammenhängende Hauptfläche, die nahezu das gesamte Raumangebot einnimmt. Ihre offene Struktur eröffnet viel Spielraum für eine individuelle Einrichtung und lässt sich auf die jeweiligen betrieblichen

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Anforderungen abstimmen. So kann die Fläche als großzügiger Verkaufs- oder Ausstellungsraum genutzt oder durch eine passende Aufteilung in verschiedene Funktionsbereiche gegliedert werden. Warenpräsentation, Beratung und Arbeitsplätze lassen sich dabei zu einem stimmigen Gesamtkonzept verbinden.
Besonders hervorzuheben sind dabei die beiden großen Schaufenster, die Einblicke in das Ladenlokal gewähren und vielfältige Möglichkeiten zur Präsentation Ihrer Produkte oder Leistungen bieten. Mit einer ansprechenden Gestaltung lässt sich hier bereits zur Straße hin der Charakter Ihres Unternehmens vermitteln und die Aufmerksamkeit vorbeigehender Kundschaft gewinnen. Die Verbindung aus gut sichtbarer Schaufensterpräsentation und großzügiger Innenfläche schafft dabei gute Voraussetzungen für einen einladenden Geschäftsauftritt.
Im hinteren Bereich der Einheit befinden sich eine separate Küche und ein WC, die das Raumangebot funktional ergänzen. Hier liegt auch der Treppenaufgang zum zugehörigen Spitzboden, der der Einheit als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung steht. Dadurch können Vorräte und Geschäftsausstattung außerhalb der eigentlichen Fläche untergebracht werden, sodass diese für den laufenden Betrieb nutzbar bleibt.

Insgesamt bietet dieses Ladenlokal eine interessante Perspektive für Gewerbetreibende, die eine großzügige Erdgeschossfläche mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und guter Sichtbarkeit im Norden von Düsseldorf suchen. Die offene Raumstruktur bietet den passenden Rahmen, um ein individuelles Geschäftskonzept umzusetzen und dem eigenen Unternehmen einen unverwechselbaren Auftritt zu geben.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_JHB_13104 |
| **PLZ:** | 40468 |
| **Ort:** | Düsseldorf |
| **Verfügbar ab:** | 01.04.2026 |
| **Objektart:** | Laden/Einzelhandel |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Objekttyp:** | Ladenlokal |
| **Vermarktungsart:** | Miete |
| **Nutzungssart:** | Gewerbe |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Betriebskosten:** | 400,00 € |
| **Warmmiete:** | 1.450,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | ja |
| **Kaution:** | 3.750,00 € |
| **Außen-Provision:** | provisionsfrei € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Gesamtfläche:** | 158 m² |
| **Gewerbefläche:** | 158 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 2 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1955 |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | G |
| **Energieverbrauch:** | 207.1 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 01.11.2036 |

## Lage

Düsseldorf-Unterrath, im Norden der Landeshauptstadt gelegen, zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld aus. Der Stadtteil ist geprägt von kleinen Grünflächen sowie einer Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Trotz der Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt, zum internationalen Flughafen und zum Messegelände bleibt die Lebensqualität dank der ruhigen Atmosphäre erhalten.

Unterrath ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch wirtschaftlich bedeutend. Das Mercedes-Benz-Werk, einer der größten Arbeitgeber der Stadt, grenzt direkt an den Stadtteil. Darüber hinaus befinden sich der städtische Großmarkt und die moderne Airport City in unmittelbarer Nähe. Lebensmittelgeschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar, und eine Vielzahl von Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sorgt für eine exzellente medizinische Versorgung.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig: Das Hallenbad und die Bezirkssportanlage Unterrath bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten – ergänzt durch Vereine wie die Sportgemeinschaft Düsseldorf-Unterrath, den Turn- und Sportverein Düsseldorf-Nord sowie die Düsseldorfer Tennisfreunde. Naturfreunde können den nahegelegenen Nordpark und das Rheinufer für Spaziergänge und Entspannung nutzen. Zudem ist Unterrath durch die jährliche „Hahnekirmes“ bekannt, die traditionell im September stattfindet und das letzte Schützenfest des Düsseldorfer Schützenjahres darstellt.

Die Verkehrsanbindungen in Unterrath sind hervorragend: Der Stadtteil liegt nahe der Autobahnen 44 und 52 sowie der Bundesstraße 8. Ein dichtes Netz aus Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien verbindet Unterrath mit den umliegenden Stadtteilen und dem Rest der Region. Zu den zentralen Verbindungen gehören die Straßenbahnlinien 705 und 707 sowie

die S-Bahn-Linien S1 und S11. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Buslinien wie 721, 722 und 760, die auch den Flughafen und die Innenstadt schnell erreichbar machen.

Insgesamt bietet Düsseldorf-Unterrath eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneten Verkehrs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer attraktiven Wohn- und Arbeitsumgebung.

## Ausstattung

- Düsseldorf-Unterrath
- Baujahr 1955
- Lage an Hauptstraße
- Erdgeschoss
- ca. 158m² Gewerbefläche
- große Schaufenster/Ausstellungsflächen
- Ladenfaszie
- Küche
- WC
- Spitzboden als Lagerfläche
- Gas-Zentralheizung

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com