

Ein Haus mit Geschichte.
Ein Standort mit Perspektive.

Historisches Gründerzeit-Stadthaus · Marschallstraße 41 · 40477 Düsseldorf

1893	297 m²	5	1.150.000 €
Baujahr	Grundstück	Wohneinheiten*	Kaufpreis

Ein charaktervolles Stadthaus aus der Gründerzeit – mit historischer Fassadengestaltung, repräsentativem Treppenhaus und gewachsener innerstädtischer Lage in Düsseldorf-Pempelfort.

*Die Einheitenzahl und die aktuelle Flächenzuordnung sind anhand der Objektunterlagen bzw. Mietverhältnisse noch abschließend abzugleichen.

DAS OBJEKT

Gründerzeitlicher Charakter in urbaner Lage

Das im Jahr 1893 errichtete Stadthaus verbindet die architektonische Formensprache des ausgehenden 19. Jahrhunderts mit einer zentralen Wohnlage in Düsseldorf-Pempelfort. Die historische Straßenfassade und zahlreiche überlieferte Ausstattungsdetails verleihen dem Gebäude einen eigenständigen Charakter.

Architektur, die Atmosphäre schafft

Besonders prägend ist das großzügig gestaltete Treppenhaus mit historischer Holztreppe und dekorativen Geländern. Teilweise sind originale Wohnungseingangstüren erhalten. Das historische Gutachten beschreibt lichte Raumhöhen von etwa 3,80 m. Teilweise vorhandene Parkett- und Dielenböden, Balkone sowie eine rückwärtige Gartenanlage ergänzen den Gebäudecharakter.

Gebäude und Grundstück

Baujahr	1893	Grundstück	ca. 297 m²
Objektart	Stadthaus / Mehrfamilienhaus	Lage	Düsseldorf-Pempelfort
Geschosse	EG + 3 Obergeschosse	Keller	vorhanden
Außenbereich	rückwärtige Gartenanlage	Balkone	vorhanden

Historische Wohnfläche

Das historische Verkehrswertgutachten weist eine Gesamtwohnfläche von ca. 483,94 m² aus. Die darin enthaltene Flächenaufstellung ist historisch und wird derzeit mit der heutigen Nutzung sowie den aktuellen Mietunterlagen abgeglichen. Sie ist daher noch nicht als abschließend bestätigte aktuelle Wohnfläche zu verstehen.

SUBSTANZ & AUSSTATTUNG

Ein Gebäude mit gewachsener Geschichte

Im historischen Gutachten werden für den Zeitraum von 1990 bis 2005 umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen aufgeführt. Genannt werden unter anderem:

- Erneuerung wesentlicher Wasser- und Abwasserleitungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Sanierungsarbeiten in den Wohnungen
- Instandsetzung und Überarbeitung des Treppenhauses
- Arbeiten an Dach und Rückfassade
- Maßnahmen im Keller sowie Überarbeitung der Außen- und Gartenbereiche

Weitere dokumentierte Angaben

2009: Wärmedämmung des Daches sowie Erneuerung der straßenseitigen Dacheindeckung.

2020: Erneuerung der zentralen Heizungsanlage nach Angaben der Eigentümer. Installiert ist eine Gas-Brennwertanlage von Viessmann mit 45 kW Nennleistung.

Februar 2026: Die vorliegende Schornsteinfegerbescheinigung dokumentiert eine Überprüfung ohne festgestellte Mängel.

Hinweis zur Einordnung

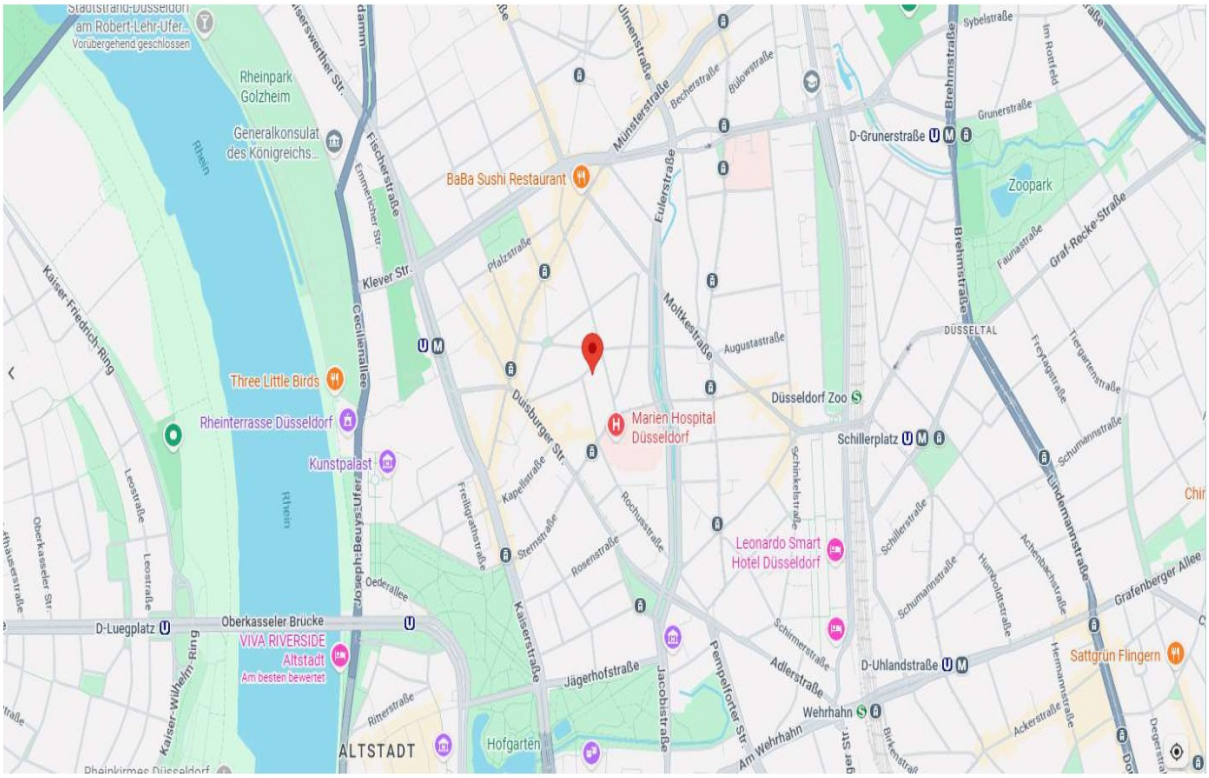
Die genannten Modernisierungsmaßnahmen beruhen teilweise auf Angaben des historischen Gutachtens und teilweise auf Eigentümerangaben bzw. vorliegenden Unterlagen. Eine vollständige technische Bestandsaufnahme ist damit nicht verbunden.

DER STANDORT

Düsseldorf-Pempelfort

Pempelfort zählt zu den etablierten innerstädtischen Wohnquartieren der Landeshauptstadt. Der Stadtteil verbindet urbanes Wohnen mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés und Dienstleistungen.

Die Nähe zur Düsseldorfer Innenstadt und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr machen das Quartier für unterschiedliche Mietergruppen interessant. Auch die umliegenden Stadtbereiche bieten ein abwechslungsreiches Angebot aus Kultur, Einzelhandel und Freizeitmöglichkeiten.



Lageplan mit Markierung des Objektstandorts · Quelle: im bisherigen Factsheet verwendete Kartendarstellung.

DIE INVESTMENTPERSPEKTIVE

Vollständig vermietet – mit weiterem Prüfpotenzial

Das historische Stadthaus wird nach derzeitigem Kenntnisstand vollständig vermietet übergeben. Für Kapitalanleger bietet sich damit die Möglichkeit, eine innerstädtische Bestandsimmobilie mit bestehender Vermietungssituation zu prüfen.

Mietangaben laut vorliegender Übersicht

Monatliche Gesamtmiete inkl. Nebenkosten	**5.483,90 €**
Jährliche Gesamtmiete inkl. Nebenkosten	**65.806,80 €**

Wichtiger Hinweis zu den Ertragsangaben

Die vorstehenden Beträge sind Gesamtmieten einschließlich Nebenkosten auf Grundlage der vorliegenden Mietaufstellung. Eine vollständige Aufteilung in aktuelle Nettokaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen liegt derzeit nicht vor. Eine belastbare Renditeberechnung wird deshalb bewusst nicht ausgewiesen. Die Angaben und die aktuellen Mietverhältnisse sind im Rahmen der Due Diligence anhand der Mietverträge und weiterer Unterlagen zu verifizieren.

Die historischen Flächenangaben und die heutige Zuordnung der Einheiten werden ebenfalls noch abgeglichen. Insbesondere die genaue Flächenzuordnung einzelner Erdgeschossbereiche ist noch nicht abschließend bestätigt.

ANGEBOT & KONTAKT

Marschallstraße 41
40477 Düsseldorf

Historisches Stadthaus / Mehrfamilienhaus · Düsseldorf-Pempelfort

ANGEBOTSPREIS **1.150.000 €**

Besichtigung

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung mit unserem Büro. Termine sind nach Vereinbarung auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Von eigenständigen Besichtigungen bitten wir abzusehen.

Käuferprovision

Bei erfolgreicher Vermittlung wird eine Erwerber-Maklerprovision in Höhe von 3,0 % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer berechnet. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

SCHUETTE Immobilien + Beratung

Im Mediapark 5 · D-50670 Köln
Telefon +49 (0)221 98656257
Mobil +49 (0)159 01363332
kontakt@schuette.immobilien
schuette.immobilien

Vertrauliche Objektinformation

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen erstellt. Die Angaben beruhen teilweise auf Auskünften Dritter und historischen Unterlagen. Sie sind vom Interessenten eigenständig zu prüfen. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitergabe an Dritte nur nach vorheriger Zustimmung von SCHUETTE Immobilien + Beratung.