

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Ratingen

Provisionsfreies Wohn-/Geschäftshaus mit Stellplätzen in Zentrumslage Ratingen-Mitte



Objekt-Nr. OM-269732

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.995.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Röltgen
Mobil: 0151 20543917

Bahnstrasse 22
40878 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Gewerbefläche	130,89 m ²
Grundstücksfläche	1.032,00 m ²	Gesamtfläche	849,84 m ²
Etagen	2	Garagen	2
Wohnfläche	718,85 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m ²	2.347,00 €	Nettomiete Soll	101.971
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	101.971
Modernisierung Jahr	2024	X-fache Mieteinn.	19,56
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	13

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohn-/ Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Ratingen-Mitte. Es besteht aus einem Vorderhaus und 2 weiteren Anbauten im großen Innenhof.

Hier befinden sich auch die Garagen und die Stellplätze.

Das Vorderhaus steht im denkmalgeschützten Innenstadtbereich, er greift aber nur auf die äußere Fassade und Dach. Hierdurch haben Sie eine erhöhte Abschreibung von 2,5 % auf die Gebäudeanteile.

Das Objekt ist fortlaufend Instand gehalten worden. Größere Sanierungen waren 2020 die Erneuerung des Dachs, streichen der Fassade und Dämmung der obersten Geschossdecke im Vorderhaus, sowie Austausch und Erneuerung von 2 Heizungen mit Brennwerttechnik. Es wurden im Laufe der Jahre fast alle Wohnungen saniert.

Saniert wurden auch die großen Wohnungen, die Flachdächer, vorderen Fenster, Innenhofpflasterung mit Kanal und das Treppenhaus im Haupthaus. Es besteht noch ein sehr gutes Erhöhungspotential der Mieten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Sehr zentrale Lage am Rande der Innenstadt. Alle Infrastrukturen Einrichtungen sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

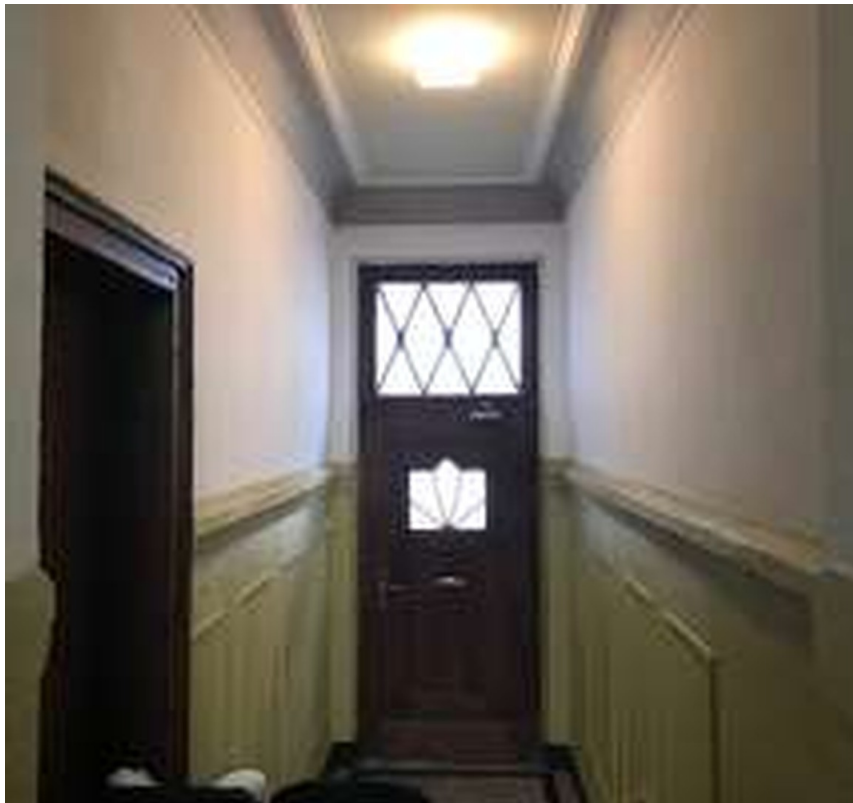
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	165,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

