

Exposé

Wohnung in Ratingen

**Erstbezug nach Sanierung in ruhiger Lage von Ratingen
mit Balkon, Garage und Aufzug Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-285897

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

Gerhardstraße 55
40878 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	7	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,49 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen 3-Zimmer-Wohnung auf der Gerhardstraße 55. Diese großzügig geschnittene Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort, nachdem eine umfassende Sanierung im Januar 2024 abgeschlossen wurde. Die Wohnung wird privat verkauft, weshalb Sie keine Maklerprovision zahlen müssen.

Merkmale:

- Erstbezug nach Sanierung (Fertigstellung 2024)
- Ruhige und verkehrsberuhigte Lage
- Großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung
- 77,49qm Wohnfläche
- Neues Badezimmer mit großer Dusche und Handtuchheizkörper
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- Wände glatt verputzt und weiß gestrichen
- Decken neu verspachtelt und gestrichen
- Deckenspots in Flur und Badezimmer
- Hochwertiger Vinylboden
- Neue Fliesen in Küche und Badezimmer
- Großer Abstellraum und eigener Kellerraum
- Neue Innentüren in jedem Raum
- Neue Fenstergriffe eingesetzt
- "Schall-Ex" für Schutz vor Lärm und Zugluft in Wohnungstür verbaut
- Eigene Garage und zusätzliche Außenstellplätze im Hof
- Balkon zur Südseite von zwei Zimmern aus begehbar
- Aufzug für bequemen und barrierefreien Zugang
- Gemeinschaftlich genutzter Garten für entspannte Stunden
- Fahrradkeller

Ausstattung

- Balkonsanierung steht an
- Fenster professionell gereinigt nach Sanierung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Lage

- U-Bahnhaltestelle nur 200m entfernt
- Bushaltestelle 800m entfernt

- S-Bahnhaltestelle 1,7km entfernt
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Das Ratinger Zentrum kann in zehn Minuten zu Fuß erreicht werden
- Getränkemarkt, Kiosk und Pizzeria auf der anderen Straßenseite
- Esprit-Outlet nur fünf Autominuten entfernt
- Perfekter Anschluss an die Autobahnen A3, A44 und A52
- Der Düsseldorfer Flughafen ist nur wenige Kilometer entfernt (zehn Autominuten)
- Die Düsseldorfer Altstadt in nur 25 Minuten mit der U-Bahn erreichbar
- Naherholungsgebiete wie der Aaper Wald und der Wildpark Düsseldorf fußläufig erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer m. Balkon

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Abstellraum

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Garage



Verteilerkasten

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

