

Exposé

Wohnung in Ratingen

Zwei Apartments mit Sauna- und Fitnessbereich in Ratingen



Objekt-Nr. OM-419890

Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Pichola

Gustav-Linden-Straße 3
40878 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	75,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	367 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße am Rand von Ratingen-Mitte, nur wenige Gehminuten von der historischen Ratinger Altstadt entfernt, befindet sich diese besondere Immobilie, die städtisches Wohnen mit Ruhe, Komfort und außergewöhnlichen Nutzungsmöglichkeiten verbindet.

Im 1. Obergeschoss des gepflegten Wohnhauses liegen zwei helle Apartments mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 76 m². Beide Einheiten überzeugen durch Parkettböden, eine gepflegte Ausstattung und durchdachte Grundrisse.

Apartment A verfügt über eine neuwertige Küchenzeile mit Herd, Backofen und Kühlschrank, ein freundliches Tageslichtbad sowie einen angenehmen Blick in den begrünten Innenhof mit gepflepter Teichanlage.

Apartment B ist vollmöbliert, ebenfalls mit einer neuwertigen Küchenzeile ausgestattet und bietet zusätzlich einen Balkon zur ruhigen Außenseite des Gebäudes – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Apartments können flexibel genutzt werden: entweder getrennt als zwei eigenständige Einheiten (z. B. zur Kapitalanlage) oder – bei Bedarf – zu einer großzügigen Wohnung zusammengeführt.

Ergänzend stehen ein separater Kellerraum mit ca. 4,3 m² sowie ein eigener Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmennetz der Stadtwerke Ratingen. Dadurch profitieren Sie von einer effizienten, zuverlässigen und zukunftssicheren Heizversorgung, ohne Investitionsaufwand für eine eigene Heizungsanlage.

Das Hausgeld beträgt für die Apartments 293 EUR.

Ausstattung

Apartments:

Apartment B vollmöbliert,

Parkettböden in beiden Apartments,

Neuwertige Küchenzeilen in beiden Apartments (Herd, Backofen, Kühlschrank),

Tageslichtbad in Apartment A,

Balkon in Apartment B,

Heizkörper in beiden Apartments (Fernwärme),

Separater Kellerraum (ca. 4,3 m²),

Eigener Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Wasch- und Trockenraum.

Sauna- & Fitnessbereich:

Fußbodenheizung über FernwärmeverSORGUNG,

Komplett gefliester Wellness- und Fitnessbereich

Sauna,

drei Duschbereiche,

drei WC-Anlagen und

ein Umkleideraum,
exklusive Nutzung gemäß Teilungserklärung.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der separat geführte Sauna- und Fitnessbereich im Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 71 m². Dieser hochwertig ausgebauten Bereich verfügt über:

- Fußbodenheizung,
- Sauna,
- drei Duschenbereiche,
- drei WC-Anlagen und
- ein Umkleideraum.

Die Räumlichkeiten vermitteln das Ambiente eines privaten Wellness- und Erholungsbereichs und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Fitness- und Spa-Bereich bis hin zur persönlichen Rückzugszone.

Gemäß Teilungserklärung stehen diese Flächen ausschließlich dieser Einheit zur Verfügung (gemeinschaftlich, unter Ausschluss der übrigen Eigentümer).

Das Hausgeld beträgt für den Sauna- und Fitnessbereich 74 EUR.

Lage

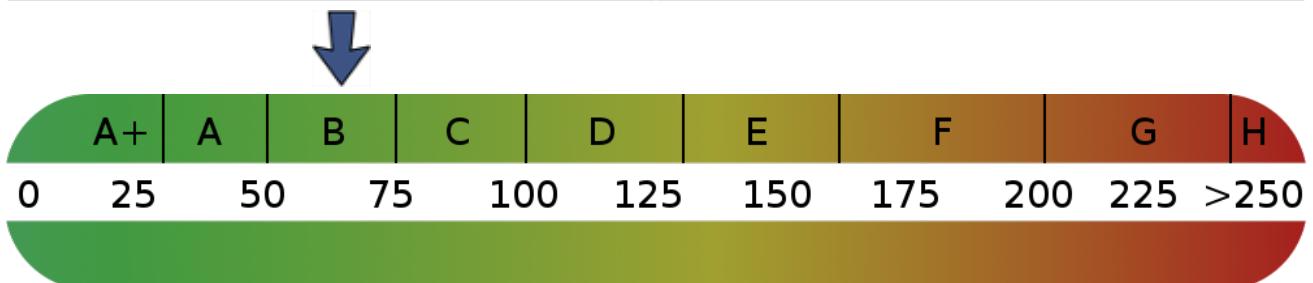
Das im Jahr 2000 errichtete Wohnhaus ist Teil eines gepflegten Wohnkomplexes mit insgesamt 56 Wohneinheiten. Die harmonische Architektur sowie die liebevoll angelegte Außenanlage mit Teich und Grünflächen verleihen dem Ensemble ein ruhiges, nahezu parkähnliches Ambiente.

Die Lage am Rand von Ratingen-Mitte bietet eine ideale Balance zwischen Ruhe und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Ratinger Altstadt ist in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer B

Exposé - Galerie



Küchenzeile B



Schlafzimmer B

Exposé - Galerie



Duschbad B



Balkon B

Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafzimmer A



Wohn- und Schlafzimmer A

Exposé - Galerie



Küche A



Küche A

Exposé - Galerie



Duschbad A



Flur Apartments

Exposé - Galerie



Flur Apartments



Außenflur Apartments

Exposé - Galerie



Keller Apartments



Waschkeller

Exposé - Galerie



Waschkeller



Fitnessbereich

Exposé - Galerie



Saunabereich



Saunabereich

Exposé - Galerie



Duschen



Duschen und WC

Exposé - Galerie



Umkleide und WC

Exposé - Grundrisse



Appartement 1 28,05 m²
 Duschbad / WC 4,71 m²
 Balkon (50% von 7,34 m²) 3,67 m²
 Appartement 1 gesamt **36,43 m²**

Appartement 2 27,01 m²
 Duschbad / WC 6,77 m²
 Appartement 2 gesamt 33,78 m²
 Flur 5,74 m²
Gesamtfläche 75,95 m²

Grundriss Apartments

Exposé - Grundrisse



Grundriss Fitness und Sauna