

Exposé

Wohnung in Ratingen

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ratingen-Zentrum, 59 m²



Objekt-Nr. OM-424758

Wohnung

Verkauf: **179.500 €**

Ansprechpartner:
Marco Huppertz

40878 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Ratingen.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der zum Entspannen einlädt, sowie eine gute Innenausstattung.

Das Badezimmer ist kürzlich modernisiert worden.

Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Ausstattung

Die Wände wurden kürzlich fein verputzt und neue Vinylböden in Holzoptik verlegt.

Das Bad und die Elektrik wurden ebenfalls saniert. Steckdosen und Schalter sind neu.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und wird ordentlich verwaltet.

Die Fassade ist gedämmt und eine neue Gas-Heizung mit Brennwert-Technologie wurde vor zwei Jahren installiert.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoß - Ohne Aufzug!

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung ist seit zwei Jahren gut vermietet.

Die Warmmiete beträgt 815,- € / monatl.

Das Hausgeld inkl. 61,- € Heizkosten beträgt 255,- € / monatl.

Davon sind 43,50 € nicht umlagefähig und 60,- € Einlage in die Instandhaltungsrücklage.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt ca 60.000,- €

Beschlossen wurden 2024 / 2025 die Installation einer neuen Klingelanlage und die Sanierung der Balkone bis zu einem Betrag von 20.000,- €

Verkauf von privat ohne Maklergebühren.

Makleranfragen zwecklos und werden ausnahmslos nicht beantwortet.

Lage

Die zentrale Lage in Ratingen bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Apotheken. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut, was schnelle Wege in die umliegenden Städte ermöglicht. Zahlreiche Grünflächen und Parks in und um Ratingen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

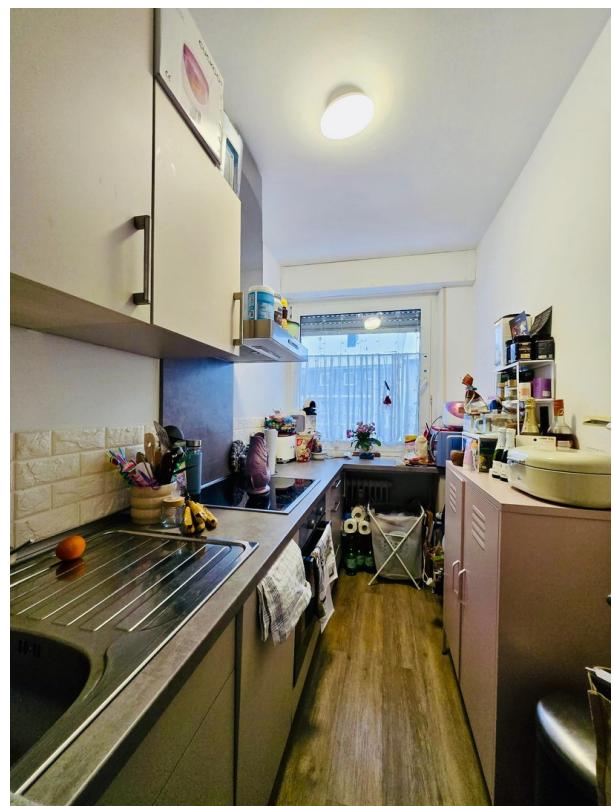
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad



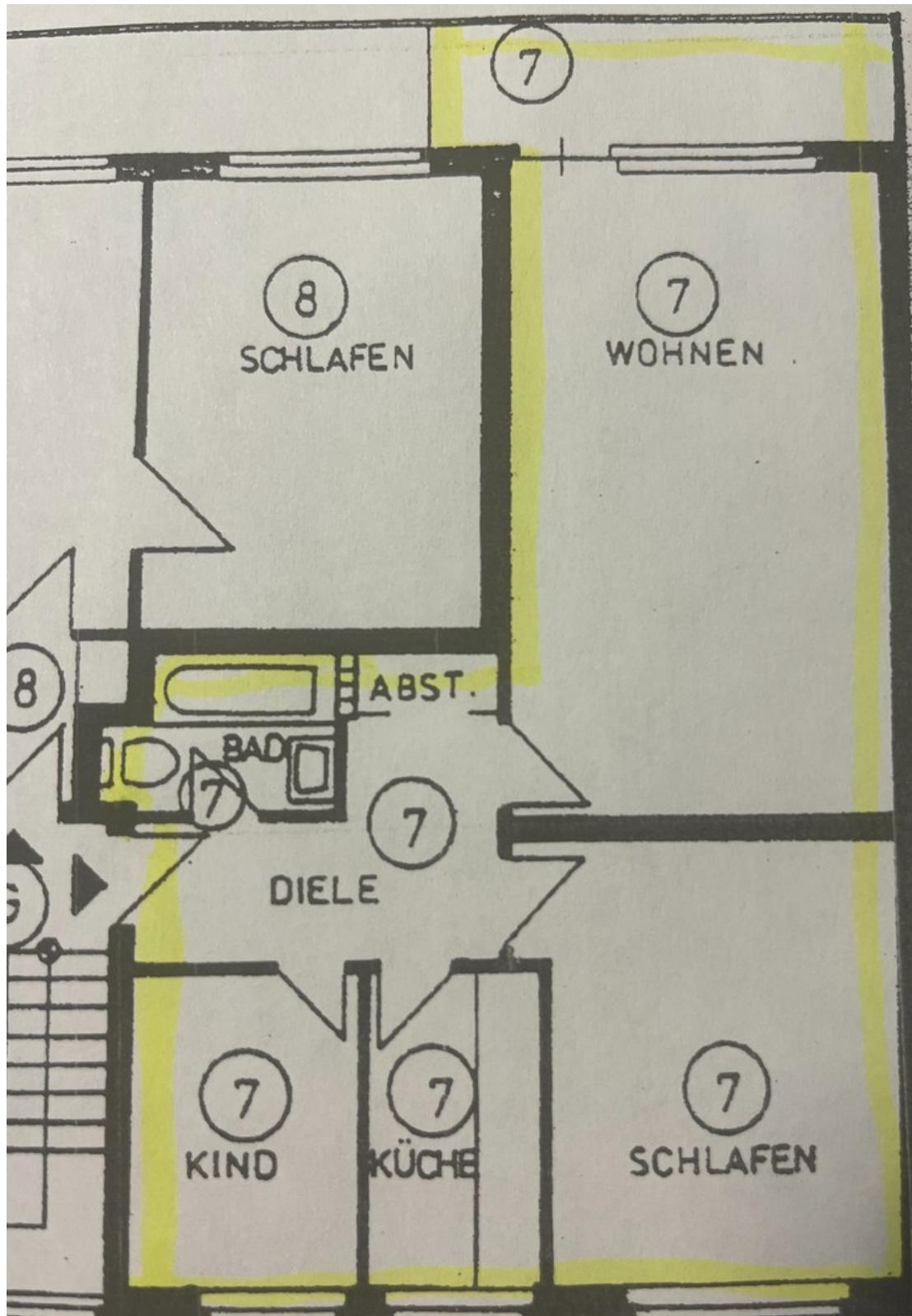
Balkon

Exposé - Galerie



Fassade Rückseite

Exposé - Grundrisse



Grundriss