

# Exposé

## Wohnung in Ratingen

**4-Z.-Whg. mit TG, 2 Aufzügen (stufenloser Zugang) & Fernblick, ruhiger Lage, 76 qm, Balkon**



Objekt-Nr. OM-453800

### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
Sonja Lang

Düsseldorfer Str. 138  
40878 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |                   |                 |
|---------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr       | 1970                 | Zustand           | renoviert       |
| Etagen        | 7                    | Schlafzimmer      | 3               |
| Zimmer        | 4,00                 | Badezimmer        | 1               |
| Wohnfläche    | 76,00 m <sup>2</sup> | Etage             | Höher als 5. OG |
| Energieträger | Öl                   | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    | Heizung           | Zentralheizung  |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im obersten Stockwerk einer gepflegten Wohnanlage in Ratingen überzeugt mit einem schönen Ausblick und einer angenehmen, ruhigen Wohnlage. Sie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen. Gleichzeitig ist die Immobilie auch als Kapitalanlage interessant.

Auf rund 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Ausstattung ist funktional gehalten und bietet Ihnen gleichzeitig viel Spielraum, die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

In der Wohnung wurden Laminat- und Fliesenböden verlegt, die für eine wohnliche Atmosphäre sorgen. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls dazu und bietet eine komfortable sowie sichere Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug mit direkter Anbindung zur Tiefgarage. Dadurch ist ein nahezu barrierefreier Zugang zur Wohnung möglich, was besonders für Menschen mit Rollstuhl, Familien mit Kinderwagen oder auch für komfortables Wohnen im Alter attraktiv ist. Spielplatz direkt vorhanden.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein separater Kellerraum. Ein Gäste-WC ergänzt den Grundriss sinnvoll.

Dank 2 Aufzügen barrierefreier Zugang über Tiefgarage auch in Wartungsfällen i.d.R. immer gewährleistet. Der Kellerraum ist sauber, trocken und ebenfalls treppenfrei erreichbar.

Das Haus wird regelmäßig gepflegt und hat hohe Rücklagen, die Sie vor Nachschuss schützen.

## Ausstattung

Wände & Boden wurde 2025 renoviert, Bad wurde 2017 neu gemacht. Wohnung ist aktuell leer und könnte direkt nach dem Kauf bezogen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Dank der guten Lage in Ratingen profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in der Umgebung.

U72 direkt vor der Haustür

Werktags alle 10 Min. direkte Verbindung nach Düsseldorf

Bis Düsseldorf-Schadowstr. ca. 22 Min. ohne Umsteigen

Innenstadt Ratingen in ca. 3 Min. erreichbar

Hausarzt nur ca. 5 Gehminuten entfernt

Kindergarten & Grundschule in unter 1 km Entfernung

Weiterführende Schulen ca. 1,4 km entfernt

Flughafen Düsseldorf (<15 min)

Messe Düsseldorf (<30 min)

Universitätsklinik (<30 min)

Heinrich-Heine-Universität (<30 min)

Altstadt Düsseldorf (<30 min)

Kö Düsseldorf (<30 min)

Innenstadt Ratingen 3 min. mit Bahn/Auto

Naherholungsgebiet für Spaziergänge, Sport, Freizeit: 15 min. zu Fuß, 5 mit Auto

Lidl (4 min Auto, 10 min zu Fuß)

Diese Wohnung bietet eine interessante Möglichkeit für alle, die eine gepflegte Immobilie in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von diesem charmanten Zuhause.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014            |
| Endenergiebedarf  | 154,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

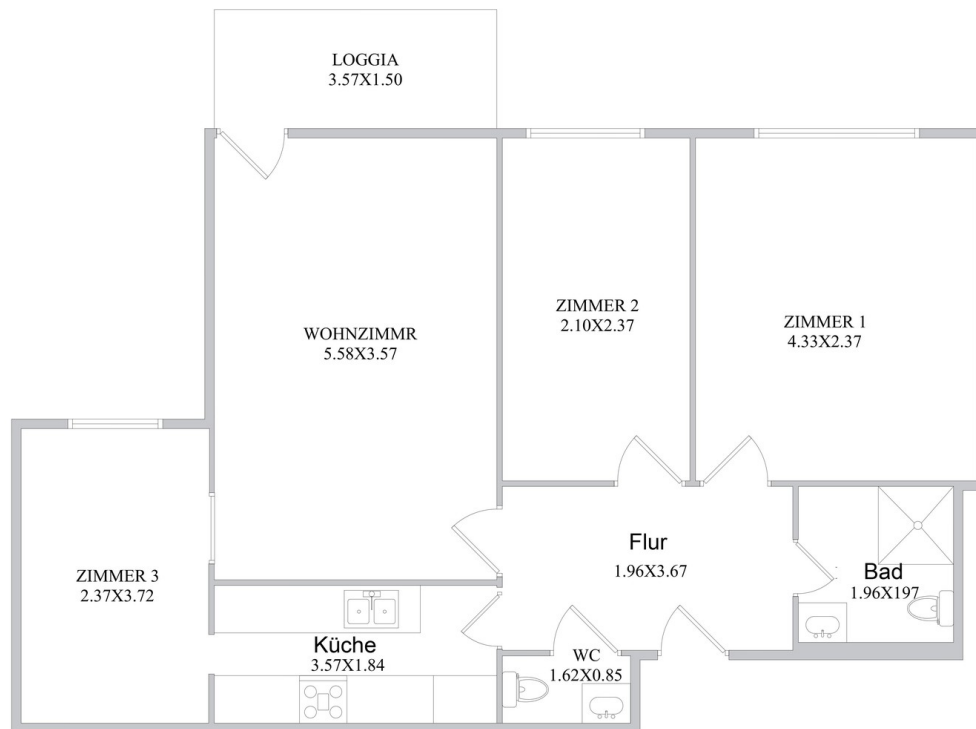


## Exposé - Galerie



Blick aus Wohnung

# Exposé - Galerie



Grundriss Wohnung



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Esszimmer/Büro/Schlafzimmer3

# Exposé - Galerie



Außenblick aufs Haus

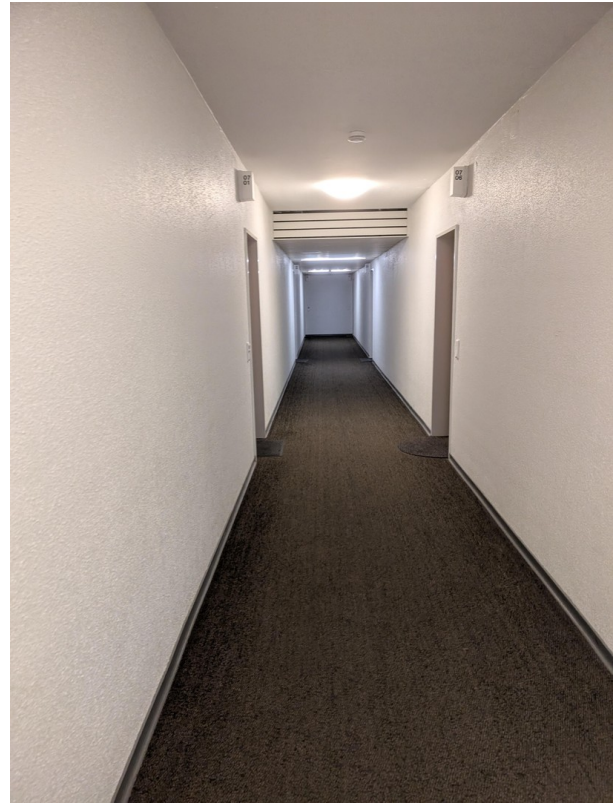


Küche

# Exposé - Galerie



Kinder/Büro/Schlafzimmer 2



Wohnungsflur zur Wohnung



Wohnzimmer\_Blick3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_Blick1



Wohnzimmer\_Blick2

# Exposé - Grundrisse

