

Exposé

Wohnung in Ratingen

Wunderschöne 3,5 Zimmer Wohnung in Top Lage



Objekt-Nr. OM-330143

Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Bommels

40885 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 2. Stock. Das Objekt ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen.

Die ehemals 4 Zimmer Wohnung wurde zugunsten eines sonnendurchflutetem Wohnzimmer mit einem Wanddurchbruch versehen. So entsteht das große 45m² Wohn- und Esszimmer. Das Apartment verfügt somit über dreieinhalb schöne Zimmer. Neben dem großen Wohn- und Esszimmer finden Sie ein schön geschnittenes Schlafzimmer mit Platz für einen großen und langen Kleiderschrank sowie ein kleines 3. Zimmer. Dieses ist relativ schmal und ideal geeignet für ein Home Office Büro, Kinderzimmer oder wie aktuell genutzt, als Gästezimmer. Zudem ist ein großzügiger Flur, ein modernes Bad und eine Küche mit Platz für 7-8m Küchenzeile vorhanden.

Vom 8m langen Balkon aus kann man im Sommer mit seinen Liebsten die Temperaturen genießen, grillen und Abends einen wunderschönen Sonnenuntergang beobachten, da das Gebäude auf einem Hügel gelegen ist.

Zu der sehr gepflegten Anlage gehört ein großer Kellerraum (15m² geschätzt) sowie Wasch- und Fahrradräume. Die Waschmaschine kann sowohl im Waschkeller als aber auch in der Küche angeschlossen werden. Die ganze Anlage ist in einem hervorragenden Zustand und es gibt keinerlei Investitionsstau o.ä. Viele der Wohnungen sind im Eigentum, weshalb die Eigentümergemeinschaft sehr engagiert ist. 2014 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut, 2015 wurden alle Dächer gemacht und erst in den letzten Jahren wurden umfassend die Balkone erneuert. Dieses Engagement spürt und sieht man überall im Zustand der ganzen Anlage, dem Treppenhaus usw.

Zahlreiche kostenlose Außenstellplätze sind vor der Haustüre oder den umliegenden Straßen zu finden.

Derzeit ist die Wohnung zu einem monatlichen Mietpreis von 940,00 € vermietet.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2015 tiefgehend saniert inklusive einem neuen Bad (mit Dusche und Badewanne), neuem Laminat und neuer Küche. Zudem bietet das Haus einen Glasfaseranschluss der Stadt Ratingen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt finden Sie im wunderschönen Stadtteil Breitscheid!

Mit dem Auto in 15 Minuten bis in die Zentren von Düsseldorf oder Essen oder in 12 in Duisburg. Mitten im Grünen und dennoch perfekt angebunden dank dem Breitscheider Kreuz in 2-3 Minuten erreichbar. Die Buslinien 14 und 16 sind direkt vor der Haustür und führen ins Zentrum von Ratingen oder nach Ratingen Ost (S-Bahnhof).

Einkaufsgelegenheiten sind 1km entfernt (Kaufland, Deichmann, Rossmann, Baumarkt, Restaurant usw.)

Erholungsgebiete (Baldeneyer See) sind in 10 Minuten erreichbar sowie 3(!) verschiedene Schlösser in 1,5km Luftlinie Entfernung. Das Gelände ist umgeben von Naturschutzgebiet und der angehende Wald lädt zu Spaziergängen ein. Ein Spaziergang an der Ruhr ist innerhalb von 15 Gehminuten möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2



Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Schrank