



Wohnung

**Zentral gelegene 3-Zimmer-
Wohnung mit Balkon in
gepflegtem 4-Parteienhaus**

**Objekt-Nr.:
20006-7036**

Wohnung zum Kauf

in 40878 Ratingen-Mitte





Details

Preise	Kaufpreis	258.700 €
	Hausgeld	438 €
Informationen	verfügbar ab	VB
Flächen	Wohnfläche	ca. 77 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1957
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Etagen	3
	Wohneinheiten	4
Ausstattung	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
	Kabel/Sat-TV	✓

Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses aus dem Jahr 1959. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, gut geschnittenen Zimmern. Vom zentral gelegenen Flur aus erreichen Sie alle Räume: ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung (z. B. als Arbeits- oder Kinderzimmer), die separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und WC. Ein Balkon lädt zum Verweilen im



Freien ein, während ein eigener Kellerraum zusätzlichen Stauraum bietet. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung mit separatem Warmwasserspeicher. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 438 EUR (ohne Heizkosten), wobei etwa 221 EUR davon der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Wohnlage legen. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 10.06.2020; Endenergiebedarf Wärme: 164 kWh/(m²a); Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas; Energieeffizienzklasse: F; Baujahr: 1957

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch folgende Ausstattungsmerkmale: Fenster und Türen Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1995) Innentüren und Türzargen aus Holz, in Weiß lackiert Wand- und Bodenbeläge Raufasertapete in Weiß gestrichen Überwiegend Parkettboden Schlafzimmer mit Laminatboden Küche weiß gefliest Badezimmer Tageslichtbad mit Fenster Wannenbad mit WC Warmwasser über separaten Speicher Technische Ausstattung und Komfort Gasetagenheizung Gegensprechanlage Eigener Kellerraum vorhanden Balkon mit Blick ins Grüne Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den wohnlichen Vorzügen dieser gepflegten Eigentumswohnung in zentraler Lage.

Sonstiges

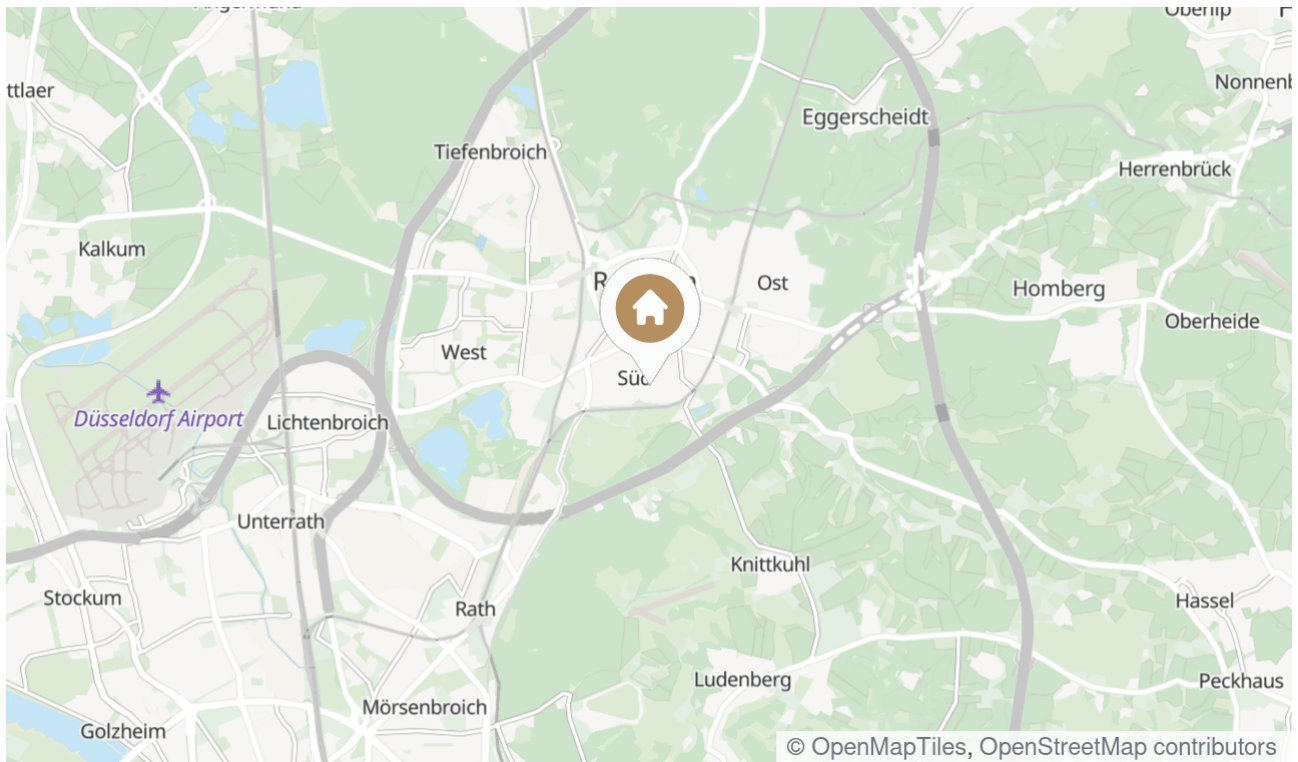
* Provisionsfrei für Kaufende



Lage & Umgebung

40878 Ratingen–Mitte

Äußerst zentral gelegene Eigentumswohnung in direkter Nähe zur historischen Fußgängerzone mit dem dreimal wöchentlich stattfindenden Markt. Ratingen-Mitte bietet Ihnen zahlreiche Vorteile. Die ideale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die Nähe zu Parks und Grünflächen bietet Erholungszonen. Zudem gibt es ein breites kulturelles Angebot mit Theater, Kleinkunst und Museen. Die Stadt bietet eine sehr hohe Lebensqualität und eine gute Infrastruktur für ihre Bewohner. Ratingen - die größte Stadt im Kreis Mettmann - ist durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen und Düsseldorf, der hervorragenden Verkehrsanbindungen, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf international und der ausgeprägten Infrastruktur ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Düsseldorf - die Landeshauptstadt von NRW - grenzt direkt an Ratingen. Die Autobahnen A3 Köln-Oberhausen, die A44 Ratingen-Mönchengladbach und die Autobahn A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL) verknüpfen sich im Raum Ratingen zu einem Dreieck. Das mittelalterliche Stadtzentrum, der Marktplatz mit denkmalgeschützten Gebäuden, die Stadtmauer, die Stadttore, die Wasserburg und die erste mechanische Baumwollspinnerei Cromford, dokumentieren die historische Kultur und sind attraktive Sehenswürdigkeiten. Das Kultur- und Freizeitangebot mit Museen, Veranstaltungen in der Stadthalle, im Stadttheater, auf der Freilichtbühne Blauer See und am Grünen See ist äußerst vielfältig. Zahlreiche Sportangebote bieten Vereine, Sportplätze, Eislaufhalle, Hallen- und Freibad. Die umfangreichen Wälder und Seen sind die grüne Lunge, der ruhende Pol und beliebtes Naherholungsgebiet der Rater Bevölkerung.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

04.11.2035

Ausstellungsdatum

03.11.2025

Endenergiebedarf

170 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1956

Wesentlicher Energieträger

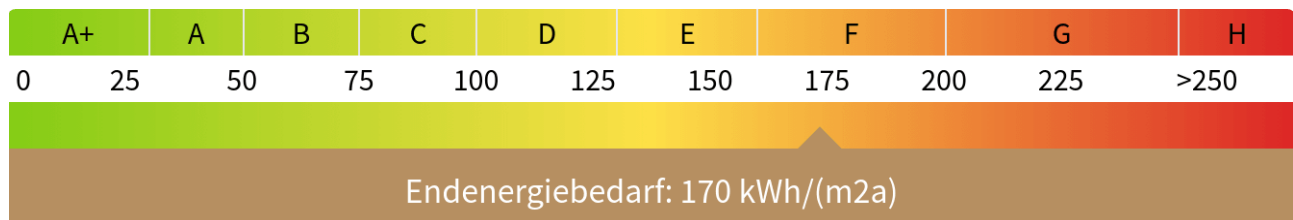
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Hausansicht



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Balkon



Badezimmer



Badezimmer



Diele

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

