

## Ratingen-Mitte - Wunderschöne 3-Zimmer-Altbauwohnung im Erdgeschoss



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 20006-6861b

## Objektbeschreibung

Diese ideal geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Parteien ca. aus dem Jahr 1910. Bereits beim Betreten der zentralen Diele vermittelt die Wohnung den baujahrstypischen Altbaucharme. Das Wohnzimmer ist mit dem Essbereich verbunden, sodass sich dieser großzügig gestaltete Bereich als Mittelpunkt der Wohnung bezeichnen lässt. Das geräumige Schlafzimmer und das Arbeits-/Gästezimmer befinden sich im hinteren Teil der Wohnung. Das Badezimmer und die geräumige Küche befinden sich zur Rückseite des Gebäudes. Neben dem eigenen Kellerabteil kann die gemeinschaftliche Hoffläche genutzt werden. Darüber hinaus gestattet die Eigentümergemeinschaft dem Bewohner der Erdgeschosswohnung die Nutzung einer kleinen Terrassenfläche im Hinterhof. Die Wohnung ist seit 2001 vermietet. Die derzeitige Jahreskaltmiete beläuft sich auf 5.280,- EUR. Das Hausgeld (ohne Heizkosten) beläuft sich derzeit auf ca. 229,- EUR im Monat. Hiervon geht ein monatlicher Betrag in Höhe von ca. 84,- EUR als Zuführung in die Instandhaltungsrücklage ein. Ca. 96,- EUR sind auf den Mieter umlegbare Kosten. Energiebedarfsausweis gültig von: 10.06.2020; Endenergiebedarf Wärme: 164 kWh/(m<sup>2</sup>a); wesentliche Energieträger Heizung: Gas; Energieeffizienzklasse: F; Baujahr: 1918

## Lage

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 Ratinger Bevölkerung.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand und besticht besonders mit ihrem charmanten Altbaucharakter. Nachfolgend erhalten Sie bereits die ersten Ausstattungsmerkmale dieser tollen Wohnung im Überblick: \* Hohe Decken \* Einige Stuckelemente \* Wunderschöne Innentüren, teilweise mit Glaselementen \* Tageslichtbad mit Wanne \* Einbauschränke in der Diele \* Holzrollläden Böden: Laminat, gefliestes Badezimmer mit Bodenfliesen aus dem Jahr 1919 Wände: Weiß gestrichene Raufasertapeten Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2011/2019) Heizung und Warmwasser: Gasetagenheizung und Warmwasserboiler Technik: Gegensprechanlage, Kabelanschluss Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

## Bilder







