

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Ratingen

### PROVISIONSFREIES MEHRFAMILIENHAUS MIT KLEINEM LADENLOKAL IN ZENTRALER LAGE VON RATINGEN- MITTE



Objekt-Nr. **OM-305210**

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **655.000 €**

40878 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1880	Gewerbefläche	59,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	239,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	264,71 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	204,89 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	29.556
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	29.556
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	22,16
Modernisierung Jahr	2024	BK umgelegt	4.500 €
Zustand	modernisiert	Anzahl Einheiten	4

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2 geschossiges Mehrfamilienhaus mit kleinem Ladenlokal in zentrumsnaher Lage von Ratingen- Mitte. Baujahr ca. 1880.

Insgesamt 3 Wohnungen und 1 Ladenlokal.

Zu jeder Wohnung gehört eine eigene Terrasse im hinteren Grundstücksteil.

EG: Ladenlokal mit Küche und separater Toilette im Treppenhaus. Zusätzlicher, überdachter Abstellbereich im Hof.

Rechts modernisiertes Appartement mit Flur, separatem Duschbadezimmer, Wohn/-Schlafzimmer, separate möblierte Küche, eigene, große Terrasse im Hofbereich.

1.OG: modernisierte 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum im Treppenhaus und eigene Terrasse im Hofbereich.

2.OG: modernisierte 2-3 Zimmer, Wohnküche, Diele, Badezimmer, Abstellraum und zusätzlicher Abstellbereich im Treppenhaus. Im Hofbereich eine eigene Terrasse.

Im Kellerbereich gehört zu jeder Wohnung 1 Abstellkeller. 1 weiterer Abstellraum und 1 Waschküche sind zusätzlich vorhanden.

Von 2 Mietern wurden Parkflächen im Hof Bahnstraße 22 angemietet.

Es wurde laufend in die Instandhaltung investiert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentrumsnaher Lage von Ratingen- Mitte. Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind zu Fuß erreichbar. Zum Ostbahnhof und zum Marktplatz sind es nur wenige Gehminuten.

Die Verkehrsanbindung nach Düsseldorf oder Essen ist hervorragend.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	150,94 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	197,07 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Rückseite

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



2. Ansicht

# Exposé - Galerie



Garten



2. Terrasse

# Exposé - Galerie



2. Ansicht



Appartementterrasse