

# 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: **625.000 €**

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	29.676
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	29.676
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	21,00
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. Das Objekt ist sehr einfach zu verwalten. Jeder Mieter hat eine eigene Gastherme. Gas und Strom rechnen die Mieter direkt mit den Versorgungsträgern ab.

## 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

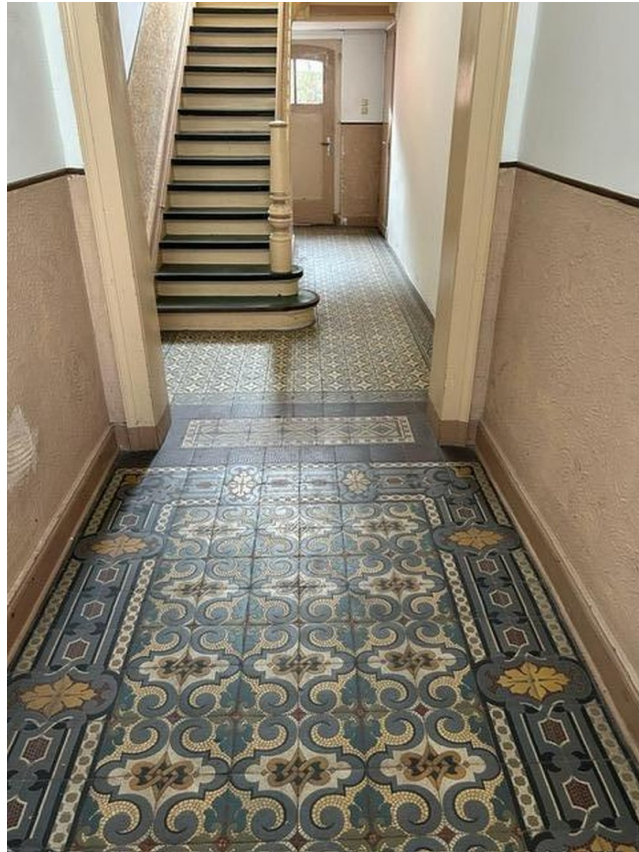
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	150,94 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	197,07 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Rückseite

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



2. Ansicht



# Exposé - Galerie



Garten



2. Terrasse



# Exposé - Galerie



2. Ansicht



Appartementterrasse

# Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Diele 1.OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



2. Ansicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



2. Ansicht

# Exposé - Galerie



3. Ansicht