Charmante Wohnung mit Balkon und Weitblick – ideal für Singles oder Kapitalanleger

Objektbeschreibung

Diese 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 37 m² Wohnfläche befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Ratingen - im grünen und ruhigen Stadtteil Homberg. Sie liegt im zweiten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971, das durch eine großzügig angelegte Grünanlage und einen einladenden Gesamteindruck überzeugt.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von schnellen Verbindungen ins regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Wohnung präsentiert sich bezugsfertig und bietet zugleich Gestaltungsspielraum für individuelle Modernisierungen.
Der helle Wohnraum besticht durch eine großzügige Fensterfront sowie einer überdachten

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Loggia mit Blick ins Grüne - ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Die separate Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet.
Die Bodenoptik sowie der weiße Fliesenspiegel sorgen für ein modernes, freundliches Ambiente. Das Badezimmer besticht durch ein zeitloses, helles Design mit pflegeleichten Fliesen. Für zusätzlichen Stauraum stehen ein Abstellraum mit Einbauschrank und ein separates Kellerabteil zur Verfügung.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche, Trockenräume und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über zwei separate Durchlauferhitzer. Das monatliche Hausgeld beträgt 225,00 €, davon entfallen 54,28 € auf die Instandhaltungsrücklage.

Die Eigentumswohnung zeichnet sich durch eine solide Bauweise, einen durchdachten Grundriss sowie eine hervorragende Lage aus.
Diese Eigenschaften machen die Immobilie gleichermaßen interessant für Eigennutzer, die Wert auf ein komfortables Wohnumfeld legen, sowie für Kapitalanleger, die von stabilen Vermietungschancen und einem langfristigen Wertsteigerungspotenzial profitieren möchten.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort vorstellen zu dürfen.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_EI_3002
PLZ:	40882
Ort:	Ratingen
Verfügbar ab:	Sofort

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Dachgeschoss
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	100.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	3,57 % inkl. 19 % MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 36 m²
Anzahl Zimmer:	1
Anzahl Badezimmer:	1

Energie-Angaben

Baujahr:	1971
Energieausweis:	Verbrauchsausweis

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Energieeffizienzsklasse:	E
Energieverbrauch:	143.7 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	19.02.2028

Lage

Umgeben von Feldern liegt der idyllische Wohnort Homberg. Er ist ein Stadtteil von Ratingen und gehört zum Kreis Mettmann.
Homberg verbindet eine ideale Anbindung mit ländlicher Lage und ist damit besonders attraktiv für Familien.

Viele weitere Faktoren machen diesen Ortsteil zu einer begehrten Wohnlage, da er zum Beispiel eine Vielzahl von Freizeitangeboten bietet. Vor allem im sportlichen Bereich bleiben hier keine Wünsche offen: Homberg verfügt über ein Fitnessstudio und einen Sportverein. Wer lieber an der frischen Luft aktiv ist, findet hier ebenfalls ideale Möglichkeiten – unter anderem durch den örtlichen Golfplatz. Für Kinder bietet der beliebte Indoorspielplatz einen wunderbaren Ort zum Austoben.

Auch im Bereich Bildung ist Homberg gut aufgestellt: Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort, alle weiteren Schulformen sind in den umliegenden Städten vorhanden.
Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Tankstellen liegen in direkter Nähe oder sind gut mit dem Auto erreichbar, sodass eine gute Infrastruktur gewährleistet ist.

Die Bushaltestellen „Dorfstraße“, „Grashofweg“ und „Ulmenstraße“ sind jeweils in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine optimale Anbindung an den Nahverkehr.
Auch die Nähe zu wichtigen Hotspots spricht für Homberg: Der Düsseldorfer Flughafen ist nur etwa 15 Autominuten entfernt, die Ratinger Innenstadt erreichen Sie in rund 10 Minuten. Über die nahegelegene Autobahn A44 gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte, wie Düsseldorf und Essen.

Ausstattung

- 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 37 m² Wohnfläche

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Gepflegtes und ordentliches Mehrfamilienhaus
- Heller Wohn- und Schlafbereich mit pflegeleichtem Laminatboden in Holzoptik
- Überdachte Loggia mit Platz für Sitzmöbel und Blick ins Grüne
- Rollläden sorgen an allen Fenstern für Sicht- und Sonnenschutz
- Separater Küchenbereich mit Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche, Trockenräume, Fahrradkeller
- Gemeinschaftswaschküche mit Münzwaschmaschinen
- Sehr gute Verkehrsanbindung ins regionale und überregionale Netz (u.a. A3, A44, A52)
- Badezimmer mit praktischer Duschwanne
- Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Abstellraum mit maßgefertigtem Einbauschrank für optimalen Stauraum
- Kabelanschluss im Haus verfügbar
- Separates Kellerabteil zur sicheren Lagerung von Gegenständen
- Gute Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- Gegensprechanlage für mehr Sicherheit und Kontrolle am Hauseingang
- Gepflegte, großzügige Grünanlage rund um das Haus
- Fahrradkeller mit sicherer Abstellmöglichkeit für Fahrräder

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität ... und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com