

# Zentral wohnen in Ratingen: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz



## Objektbeschreibung

Mitten in Ratingen und nur wenige Schritte vom städtischen Leben entfernt befindet sich diese ca. 52 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die zentrale Lage, der gut geschnittene Grundriss und der eigene Balkon bieten ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit kurzen Wegen.

Die Ratinger Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befindet sich praktisch vor der Haustür. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Bus- und Bahnverbindungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Über die zentral gelegene Diele gelangen Sie in die einzelnen Räume der Wohnung. Ein vorhandener Einbauschränk bietet hier zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal als Garderobe.

**raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100

[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

Das helle Wohnzimmer überzeugt durch eine großzügige Fensterfläche und einen warmen Parkettboden. Es bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum an der frischen Luft schafft.

Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet genügend Platz für Bett und Kleiderschrank. Die separate Küche kann nach den eigenen Vorstellungen eingerichtet und ausgestattet werden.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne sowie einem Fenster für Tageslicht und natürliche Belüftung ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein Pkw-Stellplatz direkt am Haus könnte Ihnen ebenfalls zur Verfügung stehen und rundet das Angebot praktisch ab.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentral in Ratingen wohnen und ihr neues Zuhause nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorzustellen.

## Daten

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| <b>ImmoNr:</b>       | E 232_15      |
| <b>PLZ:</b>          | 40878         |
| <b>Ort:</b>          | Ratingen      |
| <b>Verfügbar ab:</b> | 01.12.2026    |
| <b>Objektart:</b>    | Wohnung       |
| <b>Objektyp:</b>     | Etagenwohnung |

**raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

[+49 \(0\)211 - 522 80 100](tel:+4921152280100)

[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| <b>Vermarktungsart:</b> | Miete  |
| <b>Nutzungsart:</b>     | Wohnen |

## Preise

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| <b>Kaltmiete:</b>                              | 600,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>                         | 250,00 €       |
| <b>Warmmiete:</b>                              | 950,00 €       |
| <b>Heizkosten in Betriebskosten enthalten:</b> | ja             |
| <b>Stellplatzmiete:</b>                        | 100,00 €       |
| <b>Kaution:</b>                                | 1.800.000,00 € |

## Flächen und Aufteilung

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>        | ca. 52 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 2                     |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 1                     |

## Energie-Angaben

|                 |      |
|-----------------|------|
| <b>Baujahr:</b> | 1963 |
|-----------------|------|

**raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100

[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

**Energieausweis:**

Verbrauchsausweis

**Energieeffizienzklasse:**

E

**Energieverbrauch:**

134 kWh/(m²a)

**Energieausweis gültig bis:**

21.02.2029

## Lage

Im Herzen der Stadt Ratingen liegt der Bezirk Ratingen Mitte. Dieser besticht besonders durch seine hervorragende Infrastruktur, sowie ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten und einer idealen Verkehrsanbindung.

Ratingen Mitte hat für Jeden etwas zu bieten. Für alle Sportlich Interessierten finden sich mehrere Fitnessstudios, ein Boxclub und ein Yoga Studio sowie ein Freibad und ein Hallenbad. Die Erlebnisswelt Blauer See und dessen Umgebung bieten ein breites Spektrum verschiedenster Beschäftigungsmöglichkeiten wie einen Minigolfplatz, einen Bootsverleih, einen Märchenzoo und die unverkennbare Naturbühne, in der in freier Natur ausgewählte Theaterstücke besucht werden können. Auch Kulturinteressierte werden sich hier wohl fühlen. So lohnt sich zum Beispiel ein Besuch in dem Stadttheater oder Museum Ratingen. Zudem ist Ratingen Mitte der perfekte Ort für einen Einkaufsbummel. In der Fußgängerzone des Bezirks finden sich verschiedenste Modegeschäfte, Drogerien und Supermärkte sowie eine Auswahl verschiedenster Restaurants. Eine Auswahl an Schulen ist in der näheren Umgebung zu finden und mitunter fußläufig erreichbar.

Als ideal kann man zudem die Verkehrsanbindung beschreiben. In nur 10 Autominuten erreicht man die Autobahnen 52 und 44 über die man schnell und zuverlässig in umliegende Städte wie Düsseldorf oder Duisburg gelangt. Ratingen Mitte besitzt zudem einen eigenen Busbahnhof. Auch über diesen können die umliegenden Städte gut erreicht, oder auch Kurzstrecken ohne Probleme absolviert werden.

## Ausstattung

**raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163

40468 Düsseldorf

[+49 \(0\)211 - 522 80 100](tel:+4921152280100)
[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)
[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

- ca. 52m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aufzug vorhanden
- 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad
- Kühlschrank, Herd, Waschmaschine, Dunstabzugshaube sowie Schränke der Küche können gegen Aufpreis vom Vermieter möglicherweise übernommen werden.
- Gute ÖPNV-Anbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Heller Wohnbereich mit großzügiger Fensterfläche
- Balkon in südwestlicher Ausrichtung und Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer
- hochwertiger Parkettboden
- Separate Küche mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten
- Übernahme der vorhandenen Einbauküche gegen Aufpreis möglich
- Duschwannenbad mit Tageslichtfenster
- Diele mit Einbauschränk
- Gegensprechanlage
- eigenes Kellerabteil
- Pkw-Stellplatz am Haus (100,00€)

## 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

**raumgut Immobilien GmbH**

Kalkumer Straße 163  
40468 Düsseldorf

[+49 \(0\)211 - 522 80 100](tel:+4921152280100)

[kontakt@raumgut.com](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)

vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?  
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](mailto:kontakt@raumgut.com)

[www.raumgutimmobilien.com](http://www.raumgutimmobilien.com)