



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# schöne 3 Zimmer Wohnung in gepflegter Anlage mit Balkon & Tiefgarage |Erbpacht



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_342	<b>Stand vom:</b>	30.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Ort:</b>	40882 Ratingen	<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	266.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	413,00 €
<b>Provision:</b>	3,57		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-12-04
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2012
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	140.80 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Essen	<b>Name:</b>	Sebastian Zeutzem
<b>Straße:</b>	Eleonorastr. 41	<b>Ort:</b>	45136 Essen
<b>Telefon:</b>	0800 800 98 77	<b>E-Mail:</b>	essen@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-essen.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese 85 qm große Wohnung in der 1. Etage überzeugt durch ihre ideale Raumaufteilung und modernen Komfort. Das Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, von dem die separate Küche abgeht. Der kleine Balkon lädt zum Entspannen ein. Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein geräumiges Badezimmer mit Wanne; ein Gästebad mit Dusche ist ebenfalls im Flur vorhanden. Ein Tiefgaragenstellplatz, direkt über das Haus erreichbar, sowie ein Kellerraum mit Waschmaschinenplatz runden das Angebot ab. Perfekt für Paare oder kleine Familien, die eine zentrale und zugleich ruhige Lage schätzen!

Das Haus steht auf einem Erbpacht Grundstück, es fällt eine Pacht von 226 EUR/Monat.

Die Wohnung ist frei und kann sofort renoviert werden ggf. ist eine Modernisierung der Bäder notwendig. Die Wohnung ist frisch gestrichen, falls der Teppich noch getauscht werden soll, können wir dies noch vor der Übergabe an Sie erledigen.

Wir freuen uns auf eine Kontaktaufnahme mit Ihren kompletten Kontaktdaten.

## Lage:

---

Fußläufig ist EDEKA, Apotheken und der Ratingen S-Bahnhof erreichbar. Mit der Linie S6 sind Sie innerhalb von wenigen Minuten in Düsseldorf und in ca. 30 Minuten in Essen.

Mit dem Auto haben Sie zudem auch eine ideale Anbindung an die A3 und in der Folge der A52.

Die wunderschöne Ratinger Innenstadt mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bars und dem über die Grenzen bekanntem Wochenmarkt erreichen Sie auch in unter 5 Minuten mit dem Auto.

## Ausstattung:

---

3 Zimmer  
Badezimmer plus Gästebad  
Tiefgarage (eigenes Grundbuch)  
Keller  
Erbpacht  
Balkon

## Sonstiges:

---

### Provisionshinweis

Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19 %. Diese Provision ist fällig und verdient bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

### Hinweis zur Finanzierung

Um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen, bitten wir Sie, vor einer Besichtigung einen Termin mit unserem Finanzierungsexperten von KENSINGTON Financial Services zu vereinbaren. In diesem Gespräch wird gemeinsam mit Ihnen der mögliche Finanzierungsrahmen erarbeitet. So stellen wir sicher, dass Ihr Immobilienkauf optimal vorbereitet ist.

## Bilder

---

Grundriss Grafisch



Hauptbadezimmer



Badezimmer 1 mit Wanne



Gästebad



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Zwischenbild-Karriere

An advertisement for Kensington International. It features a woman with long dark hair and glasses, wearing a light blue sweater, pointing towards the right. The background shows a building entrance with the word "KENSINGTON" and "INTERNATIONAL" visible. The text "KARRIERE MACHEN!" is prominently displayed in white on a dark green background. Below it, the text reads "Wagen Sie mit KENSINGTON den nächsten Schritt in Ihrer beruflichen Laufbahn!" and the website "www.kensington-karriere.de" is listed. The Kensington International logo is at the bottom.

Flur



DSC\_4441



Zwischenbild\_Weitere-Infos



**KENSINGTON**  
Finest Properties International