



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

## renovierte & möblierte DG Wohnung in zentraler ruhiger Lage von Ratingen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KE_364	<b>Stand vom:</b>	08.05.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Straße:</b>	Bachstr. 11	<b>Ort:</b>	40878 Ratingen
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	116.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	170,00 €
<b>Provision:</b>	2,38 %		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-07-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2019
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befeuerung:</b>	Elektro
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	184.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Julia Möllmann	<b>Straße:</b>	Eleonorastr. 41
<b>Ort:</b>		<b>E-Mail:</b>	julia.moellmann@kensington-international.com
<b>www:</b>	www.kensington-essen.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das hier angebotene Apartment befindet sich im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) eines gepflegten Sechs-Parteienhauses (Baujahr ca. 1954) in ruhiger Lage in Ratingen-West (am Erholungspark Volkardey).

Auf ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich der Wohn- und Schlafbereich, Küche, Diele und das Duschbad mit Fenster. Der Schlafbereich ist vom Wohnbereich etwas abgeteilt. Die Küche verfügt über eine Theke, die offen zum Wohnbereich gestaltet ist. Die vorhandene neuwertige Einbauküche verbleibt in der Wohnung.

Neben der Küche verfügt die Wohnung über einen großen Einbauschränk mit Spiegel und ein schönes Bett mit Nachschrank.

Die Wohnung kann also weiterhin sehr gut möbliert vermietet werden oder über Airbnb in der Kurzzeitvermietung.

Das Tageslichtbad ist erst vor wenigen Jahren modernisiert worden. Hier befinden sich Waschbecken, WC und Dusche.

In der ganzen Wohnung wurde heller Vinylboden verlegt.

Die Kunststoff-Isfenster (Baujahr ca. 1989) sind mit manuellen Rollläden ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung durch Infrarotheizkörper, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Ein eigener Kellerraum gehört mit zum Apartment.

Den Bewohnern steht ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller sowie ein Trockenraum direkt neben der Wohnung im Dachgeschoss zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit für 595 EUR / Monat pauschal vermietet. Mietvertrag von 2019.

## Lage:

---

Ratingen-West ist ein Stadtteil von Ratingen, der Ende der sechziger Jahre gegründet und anfangs vor allem von der Neuen Heimat bebaut wurde.

Ratingen-West kann in vier unterschiedliche, aber in sich homogene Bereiche unterteilt werden: Im Norden und Osten befinden sich Büro- und Industriegebäude sowie Einkaufszentren; der Südwesten wird von Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt, meist mit Gärten und zum Teil sogar Grachten; im Süden befindet sich der

Volkadeyer Park mit dem Naherholungszentrum „Grüner See“. Das Zentrum dominieren größere Wohnhäuser.

Als Grenzen des neuen Stadtteiles wurden im Osten die sogenannte Westbahn (Güterverkehr Duisburg-Düsseldorf), im Süden und Westen die Düsseldorfer Stadtteile Lichtenbroich, Rath und Unterrath bzw. die Autobahnen A 3

## Ausstattung:

---

41 qm Dachgeschoss Wohnung mit Einbauküche, Einbauschränk und Bett.

Wohnung für 595 EUR / Monat vermietet.

## Sonstiges:

---

2,38 % inkl. 19 % MwSt. Provision fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags

## Bilder

---

Küche



Flur



offene Küche



Wohnzimmer



Schlafnische



Flur mit Schrank



Einbauschränk



WC



große Dusche



Waschtisch



Bad



Grundriss



Hausansicht

