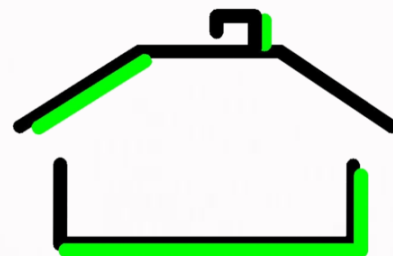


FRIEDRICH HERKENDELL



Immobilien

F. Herkendell Immobilien Herkendell 9 45219 Essen-Kettwig

Herkendell 9
45219 Essen-Kettwig

Tel.: 02054 / 970447

Tel.: 0201 / 780447

HP.: www.herkendell.net

Mail: info@herkendell.net

Datum

Anlageobjekt in 40878 Ratingen

Sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese schöne Eigentumswohnung in Ratingen vorstellen zu können und haben die wesentlichen Eckdaten für Sie in unserem Exposé zusammengestellt. Weitere Informationen senden wir Ihnen auf Wunsch persönlich zu und stellen Ihnen gerne die Wohnung bei einer Besichtigung genauer vor.



Objektdaten

Objekttyp	Anlageobjekt
Wohnfläche	ca. 77 m ²
Etage	7. Etage, stufenloser Zugang, Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
Raumanzahl	3 Räume
Baujahr	ca. 1970
Mieteinnahmen	Die Wohnung ist seit 9 Jahren vermietet. Die Miete inklusiv Betriebskosten beträgt aktuell monatlich € 700 zuzüglich € 120 Heizung und € 40 für den Tiefgaragenstellplatz.
Wohnungsausr.	West-Ausrichtung

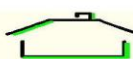


Lage

Wohnlage	Das Haus befindet sich am Ortsausgang von Ratingen in Richtung Düsseldorf. Von hier aus ist man in ein paar Minuten entweder in der Ratinger City (drei Straßenbahnstationen) oder in der Düsseldorfer Innenstadt (ca. 20 Minuten mit der Straßenbahn).
----------	---



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**

Auch Autobahnen sind schnell erreichbar. Sehr nah gelegen sind auch der Erholungspark Volkardey wie auch der Aaper Wald in Düsseldorf.

Ausstattung

Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasservers.	Elektro-Durchlauferhitzer
Fenster	Vor zwei Jahren wurden in der Wohnung Velux Fenster eingebaut.
Fußböden	Parkett- und Laminatböden sowie Keramikfliesen
Badezimmer	Das Badezimmer mit Badewanne wurde vor zwei Jahren renoviert.
Balkon	Westbalkon mit Abendsonne und traumhafter Aussicht.
Kellerraum	ja
Waschküche	mit Waschmaschine und Trockner sowie Trockenraum
Garage	Tiefgaragenstellplatz

Raumaufteilung

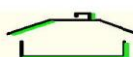
Wohnung	Wohnzimmer Küche Flur Badezimmer separates WC Schlafzimmer Kinderzimmer Loggia
---------	---

Nebenkosten, Zustand, Energieausweis

Nebenkosten	Das Hausgeld liegt aktuell bei monatlich € 390 inkl. Heizung und Rücklagen. Hinzu kommt die Grundsteuer von umgerechnet monatlich € 20.
Haustiere	erlaubt
Energieausweis	Energieausweistyp: Verbrauchsausweis Energieträger: Öl Baujahr des Hauses: 1970 Energieverbrauchskennwert: 146,1 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: E

Angebotsbedingungen

Außenbesichtigung	Überzeugen Sie sich gerne bei einer Außenbesichtigung von der günstigen Lage des Hauses oder vereinbaren Sie direkt eine Innenbesichtigung mit uns.
-------------------	---



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL



FRIEDRICH
HERKENDELL

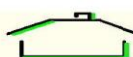
Übergabetermin	Der Wohnungskauf kann kurzfristig erfolgen. Da die Wohnung vermietet ist eignet sich diese zur Kapitalanlage. Eine kurzfristige Eigennutzung durch den Käufer ist nicht möglich.
Angebotspreis	€ 197.500 + TG-Stellplatz € 15.000 = € 212.500 Eine analoge Provisionsvereinbarung haben wir auch mit dem Verkäufer getroffen.
Besichtigung	Gerne stellen wir Ihnen das Anlageobjekt bei einer Innenbesichtigung einmal genauer vor.
Hinweis	Die Bilder im Exposé wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Vorstehende Ausführungen beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Wir freuen uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Alexandra Herkendell



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



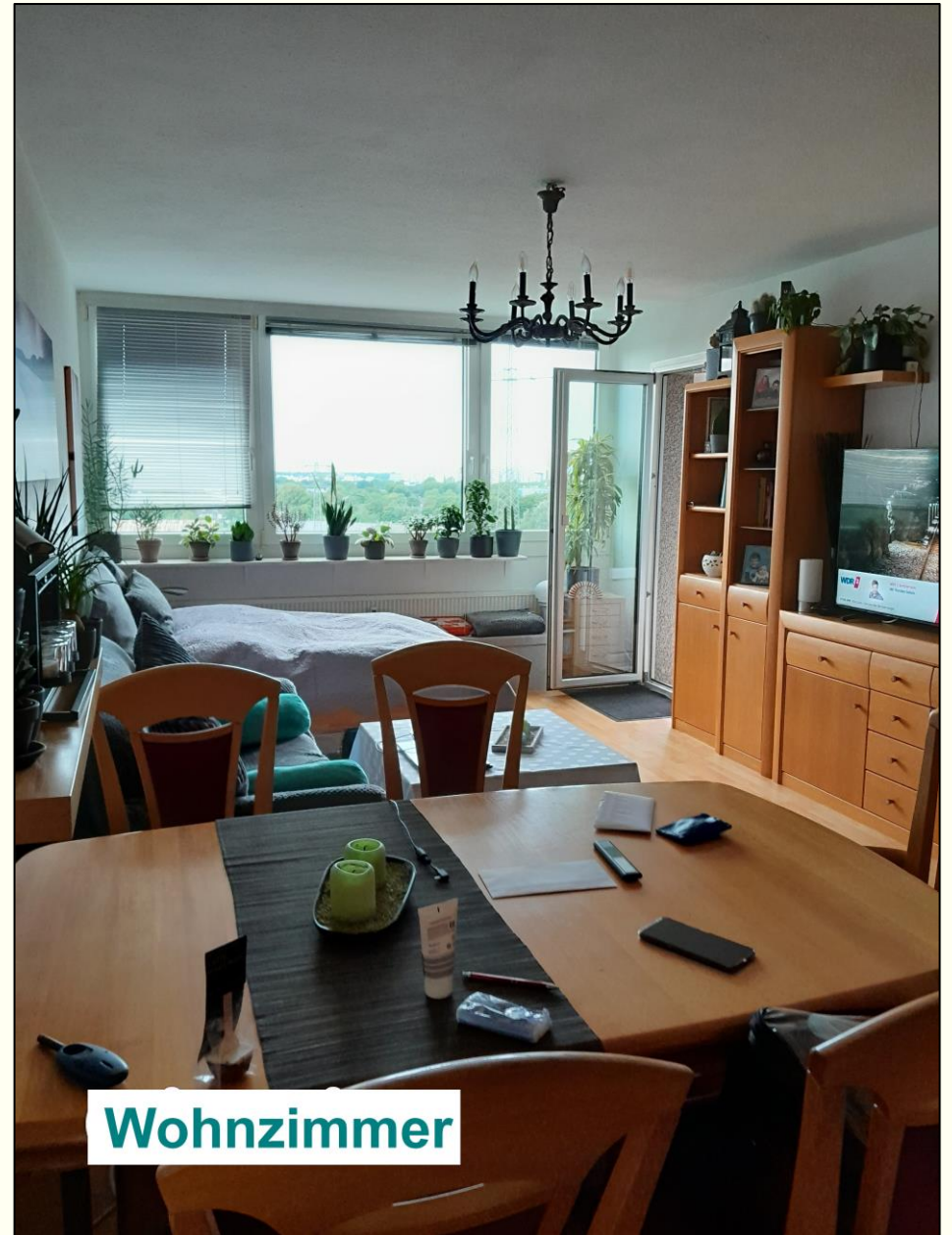
**FRIEDRICH
HERKENDELL**



**FRIEDRICH
HERKENDELL**



Loggia



Wohnzimmer



Aussicht



Aussicht



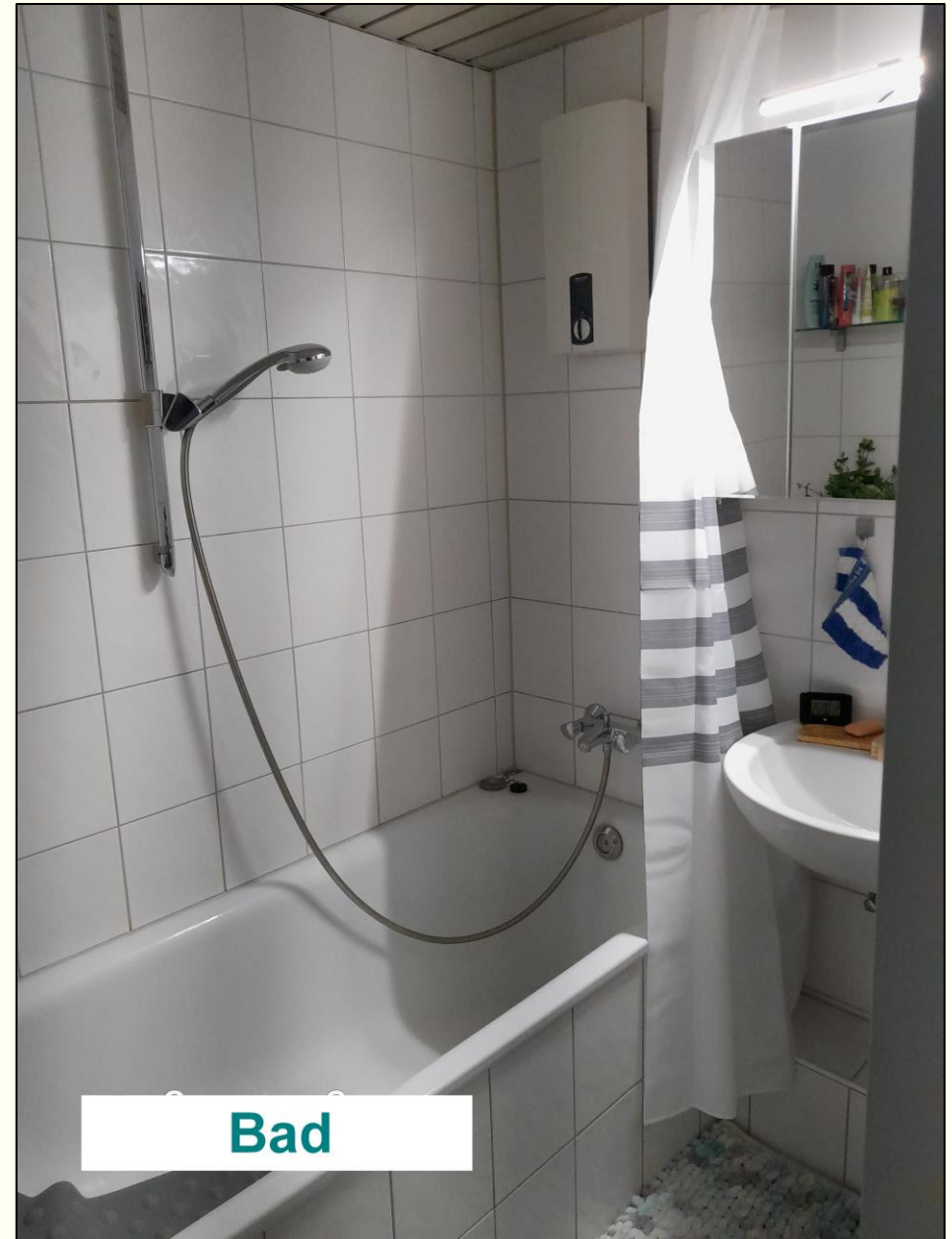
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



Bad

