Ratingen

Hochwertige Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage in Ratingen Ost

Objektnummer: 25250028

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 429.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25250028
Wohnfläche	ca. 100 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	429.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

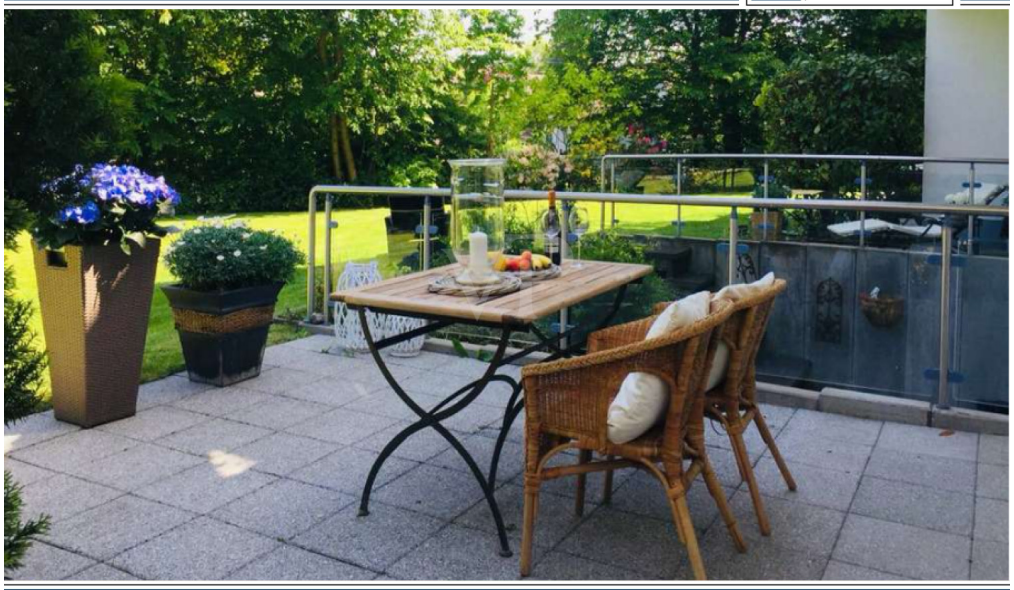
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.11.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	89.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

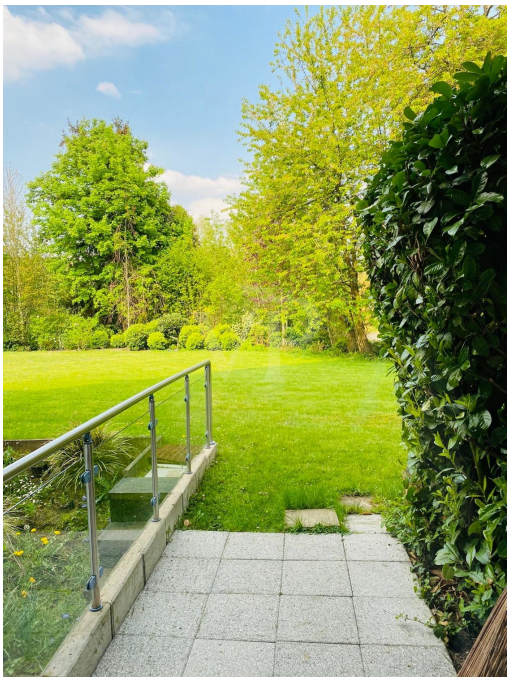
Die Immobilie

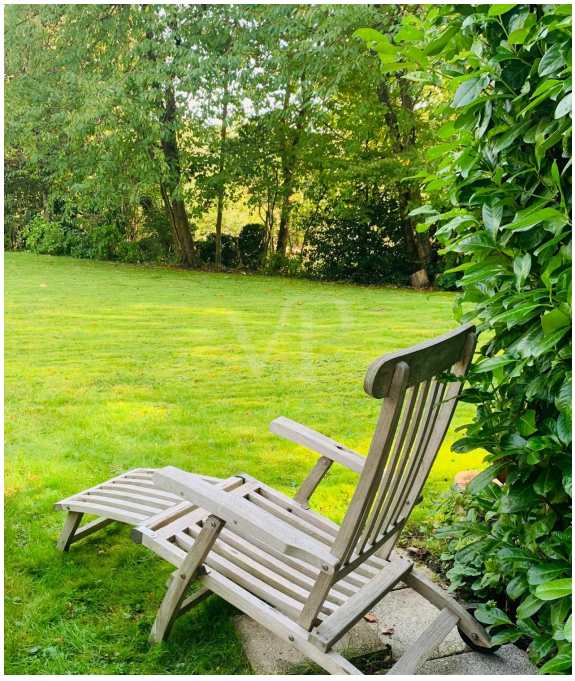
Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

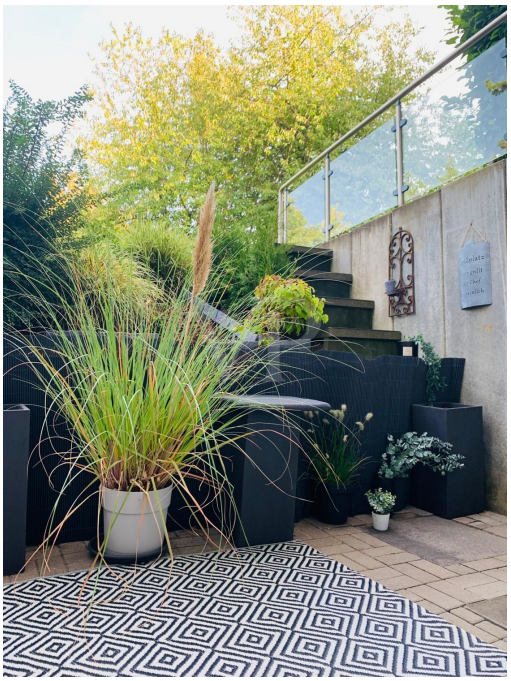
Die Immobilie





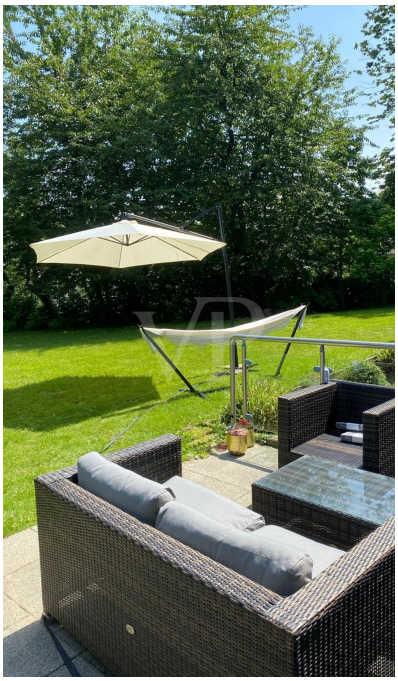
Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Ein erster Eindruck

Die 4-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoß in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahre 2000 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde.
Das Haus steht mit drei weiteren (zur WEG gehörenden) Häusern auf einem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand.
Die Terrassenwohnung mit Garten (zur alleinigen Sondernutzung) ist hell und nach Osten ausgerichtet. Im Garten hat man fast den ganzen Tag Sonne. Die Wohnung ist von außen von der Terrasse stufenlos begehbar.
Aufgrund der einzigartig, exklusiven Lage genießt man ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.
Der Blick schweift ins Grüne, so weit das Auge reicht, was einen hohen Erholungswert garantiert, insbesondere auch deshalb, weil die Gartenpflege des angrenzenden Rasens dem Hausmeister obliegt. Das heißt, man genießt das weitläufige Anwesen zu jeder Jahreszeit, ohne "Handanlegen" zu müssen - ausgenommen hiervon ein kleiner Pflanzstreifen rund um die Wohnung.
Ein Tiefgaragenstellplatz gewährleistet, dass man trockenen Fusses zur Wohnung gelangt.
Mittels Aufzug können Einkäufe bequem von der Tiefgarage zur Wohnung befördert werden.
Es gibt einen separaten Kellerraum. Für Fahrräder ist ein abschließbarer Fahrradkeller vorhanden. Außerdem steht ein Platz für Waschmaschine und Trocker in einem gemeinschaftlich genutzten Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Sie lieben es komfortabel und exklusiv zu wohnen, fernab von Autolärm? Dann werden Sie begeistert sein von dieser Immobilie, die ihresgleichen sucht!

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Ausstattung und Details

Fußbodenheizung in allen Räumen
Elektrische Rollläden in allen Räumen
Zwei Badezimmer
Zwei Schlafzimmer
Ankleidezimmer
Abstellraum
Drei Terrassen
Gartennutzung (Sondernutzungsrecht)
Tiefgargen-Stellplatz
Fahrradkeller
Kellerraum
Waschkeller

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Alles zum Standort

Ratingen ist ein Wohnort zum Wohlfühlen.
Hier trifft historische Altstadt auf moderne Infrastruktur mit Einkauf- und Einkehrmöglichkeiten, pulsierendes Leben auf Ruhe und Naherholung.
Der 3x wöchentlch stattfindende Wochenmarkt auf dem historischen Marktplatz mit den vielen Cafes, Kneipen und Restaurants ist ein Anziehungspunkt für Menschen aus nah und fern ebenso wie die umliegenden Naherholungsgebiete (Blauer, Grüner und Silber See).
Sowohl der Marktplatz als auch das über Ratingens Grenzen hinaus beliebte Ausflugsziel Cafe Liebevoll Auermühle sind in nur 15 Gehminuten erreichbar. Ruhig und doch zentrumsnah mit sehr guter Verkehrsanbindung. Der Wald befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zum Spazierengehen/Joggen ein.
Zu vielen modernen Arbeitgebern sowie zum S-Bahnhof Ratingen Ost sind es ebenfalls maximal 5 Minuten. Der Flughafen ist 12 Auto-Minuten entfernt. Optimale Autobahnanbindung (A3, A52, A44) in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Schulen, Ärzte, mehrere grosse Lebensmittelgeschäft in 5 Autominuten erreichbar. Die beliebte Düsseldorfer Altstadt/Kö erreicht man in 10 Minuten. Direktverbindung mit der S-Bahn-Linie S6 Köln- Ratingen-Essen.

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.11.2028.
Endenergiebedarf beträgt 89.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25250028 - 40882 Ratingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alina Karla

Poststraße 9, 42551 Velbert
Tel.: +49 2051 - 60 39 14 0
E-Mail: velbert@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com