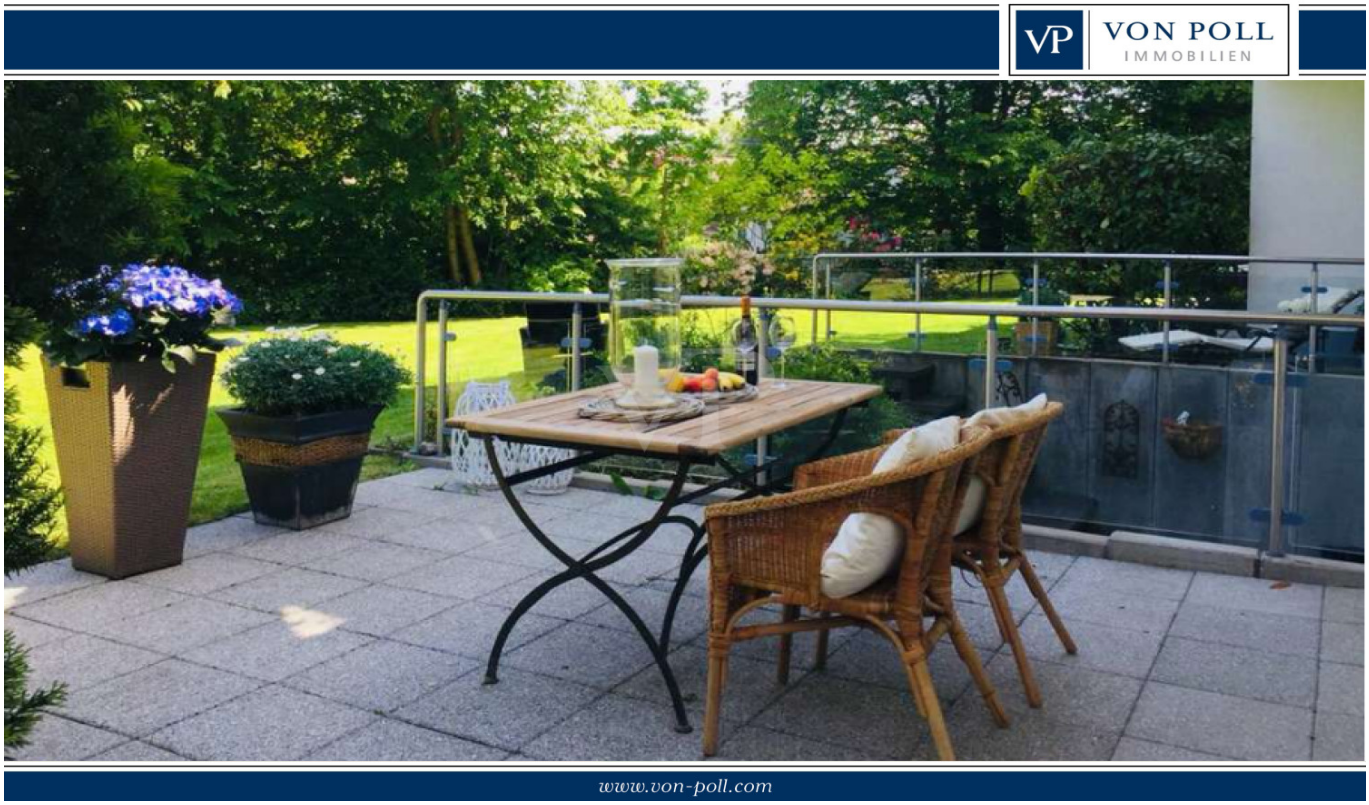
Ratingen

Hochwertige Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage in Ratingen Ost

Property ID: 25250028



PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 100 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

At a glance

Property ID	25250028
Living Space	ca. 100 m²
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	429.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

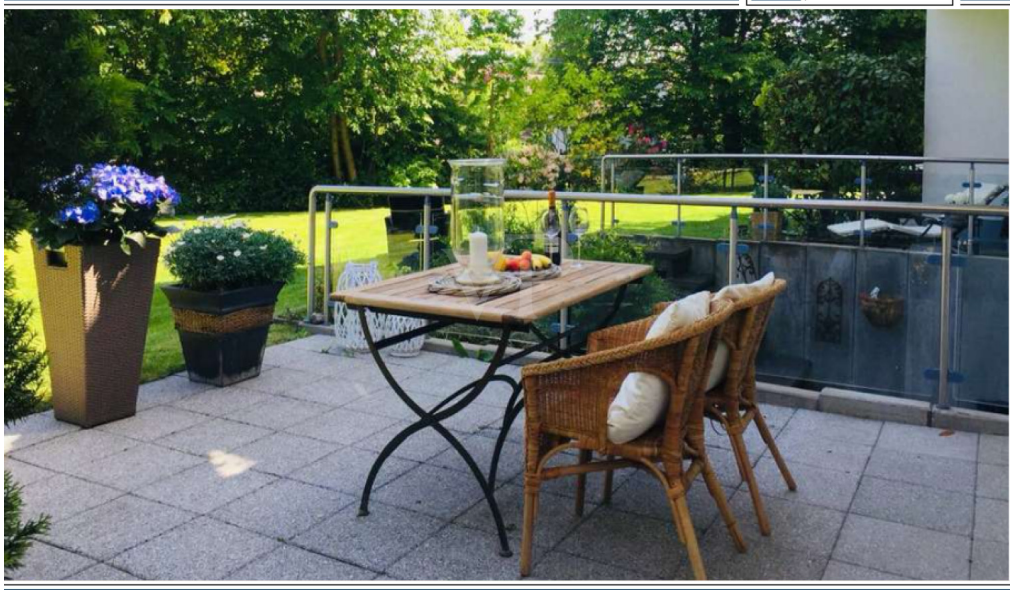
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.11.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	89.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

The property



Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

The property

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

The property

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

The property

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

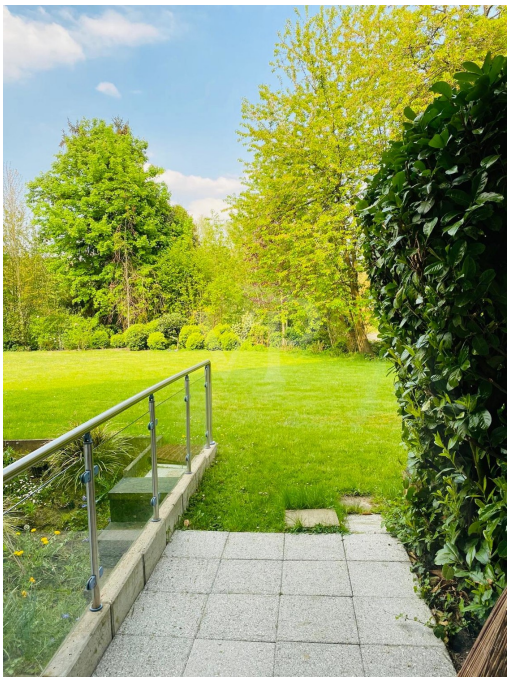
The property

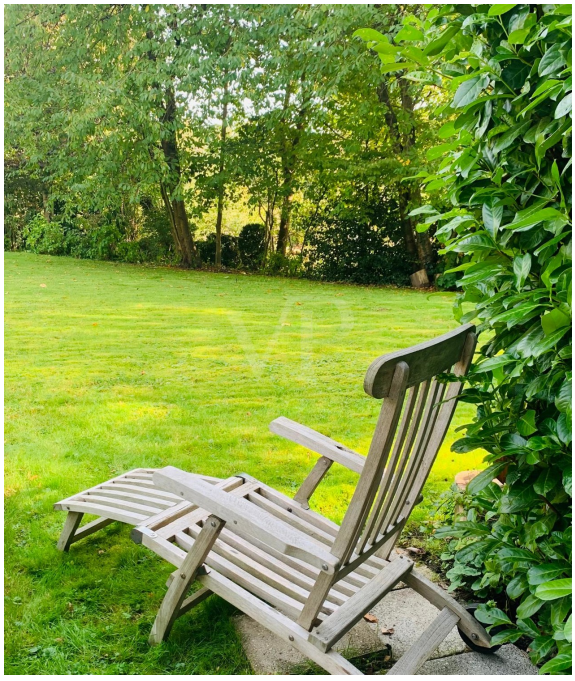
Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

The property

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

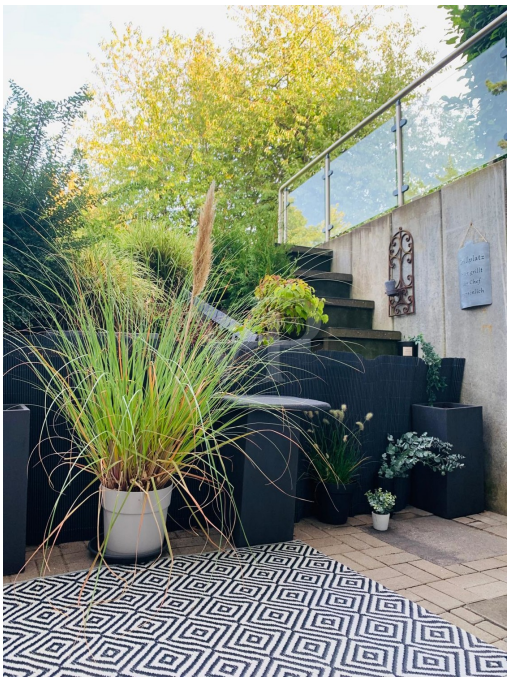
The property





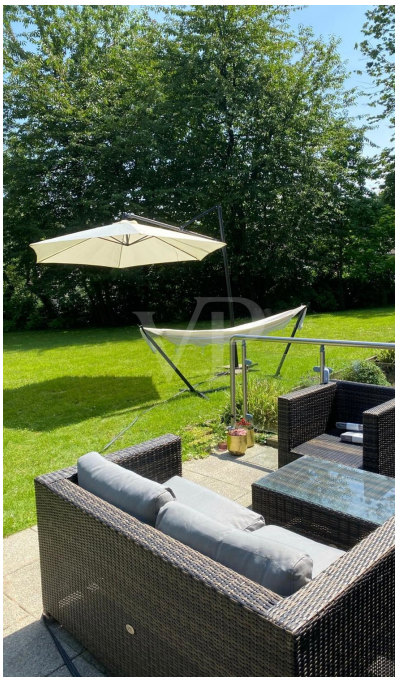
Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

The property



Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

The property



Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

A first impression

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!

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

Details of amenities

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

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

All about the location

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.

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

Other information

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.

Property ID: 25250028 - 40882 Ratingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alina Karla

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com