

Ratingen

# Hochwertige Eigentumswohnung mit Garagenplatz in ruhiger Nachbarschaft

Property ID: 25457014

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25457014   |
| Living Space         | ca. 76 m²  |
| Available from       | 01.01.2026 |
| Rooms                | 3          |
| Bedrooms             | 2          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 2001       |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 299.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Light natural gas  |
| Energy certificate valid until | 28.10.2028         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 59.00 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2001                           |



Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## The property





Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## The property





Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## The property





Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## The property





Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## The property





Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## The property



Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

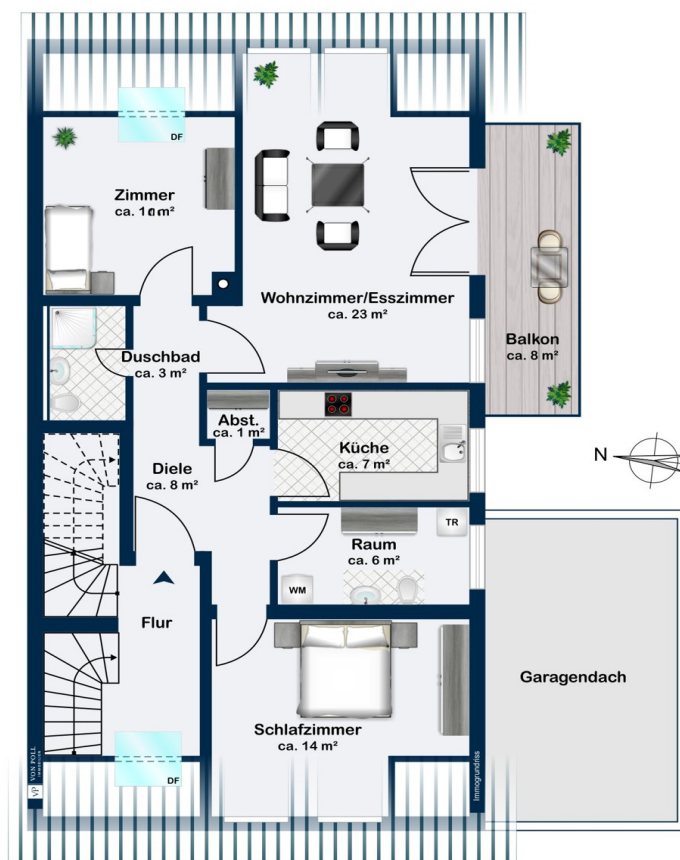
## The property





Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## A first impression

Die hier angebotene Wohnung in der 2. Etage eines 4-Familien-Hauses erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen einen modernen und durchdachten Grundriss, der sowohl Paare als auch kleine Familien anspricht. Die im Jahr 2001 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in eine einladende Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und Dielenmöbel bietet. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räume der Wohnung. Insgesamt stehen Ihnen drei großzügige Zimmer zur Verfügung. Zwei dieser Räume sind als Schlafzimmer nutzbar und ermöglichen Ihnen eine individuelle Gestaltung gemäß Ihren Wohnbedürfnissen. Die Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank und weitere Einrichtungsgegenstände.

Das Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Durch seine großzügige Fläche bietet es vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem gemütlichen Balkon mit südlicher Ausrichtung, der Ihnen viele Sonnenstunden bietet und zum Verweilen einlädt. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist separat gelegen und verfügt über eine gehobene Ausstattung mit hochwertigen Einbaugeräten. Eine großzügige Arbeitsfläche trägt zu einem angenehmen Koch-Erlebnis bei.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Badezimmer, die 2020 modernisiert wurden. Das Gäste - Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet, während das eigentliche Badezimmer über einen Waschmaschinen- und Trockner Platz verfügt, so daß man nun bequem in der Wohnung seine Wäsche waschen kann.

Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und schafft ein behagliches Raumklima. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Bodenbelägen versehen, die den gepflegten Gesamteindruck unterstreichen. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal sind die bereits vorhandenen Insektenschutzgitter an sämtlichen Fenstern.

Ein Stellplatz in der an der rechten Hausseite gelegenen Triplex-Garage ist auch bereits im Kaufpreis enthalten.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die eine moderne Wohnung mit gehobener Ausstattung in ansprechender Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen.



Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage in Ratingen Süd und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Infrastruktur, die Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld bietet. Das historische Stadtzentrum von Ratingen mit seinem Wochenmarkt und vielen Geschäften ist nur ca. 1 km entfernt.

Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A52 können Sie die umliegenden Städte Düsseldorf, Essen oder Duisburg gut mit dem Auto erreichen, der Flughafen Düsseldorf ist nur ca. 6 Km entfernt. Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig gegeben.

Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25457014 - 40878 Ratingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)