Ratingen

# Moderne + top gepflegte Doppelhaushälfte mit Energieeffizienzklasse A in gefragter Lage

***Número de propiedad: 25457012***




**SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 126 m² • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 233 m²

**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25457012 |
| Superficie habitable | ca. 126 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 6 |
| Dormitorios | 5 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2004 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | A petición |
| Casa | Casas bifamiliares |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas natural ligero |
| Certificado energético válido hasta | 08.05.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 40.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A |
| Año de construcción según el certificado energético | 2004 |

**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# La propiedad





**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

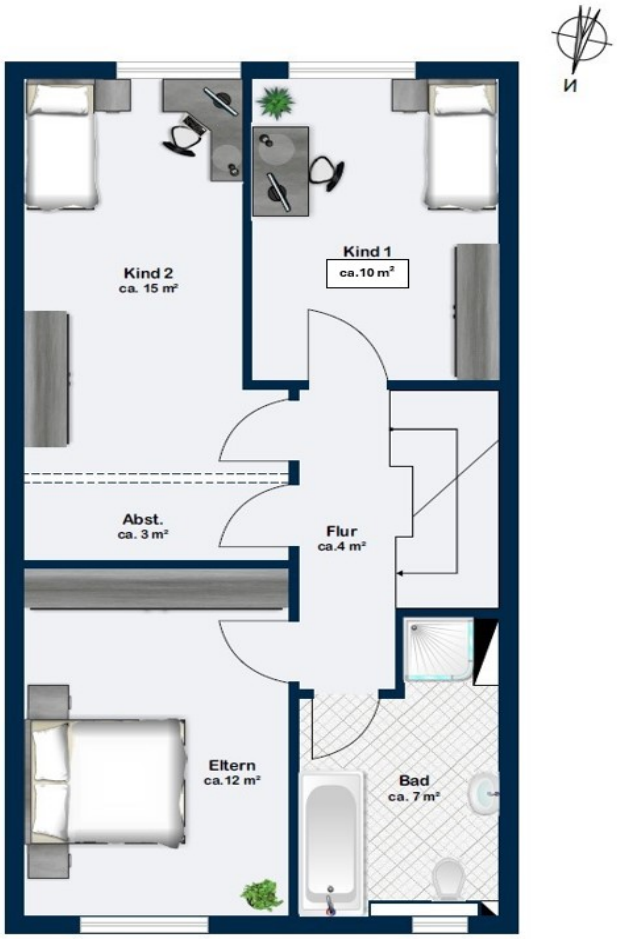
# La propiedad

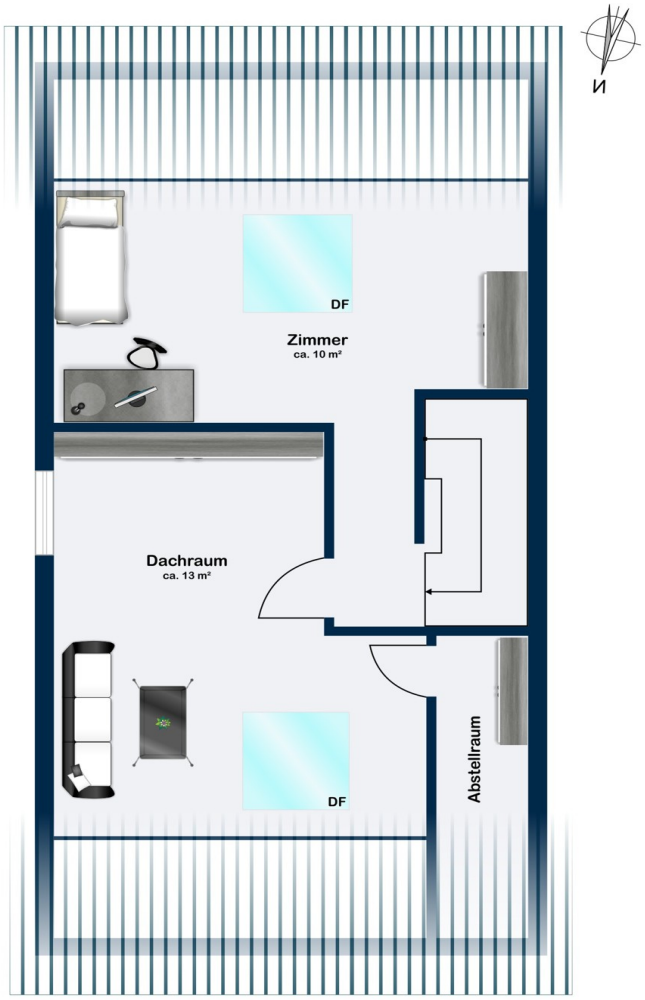


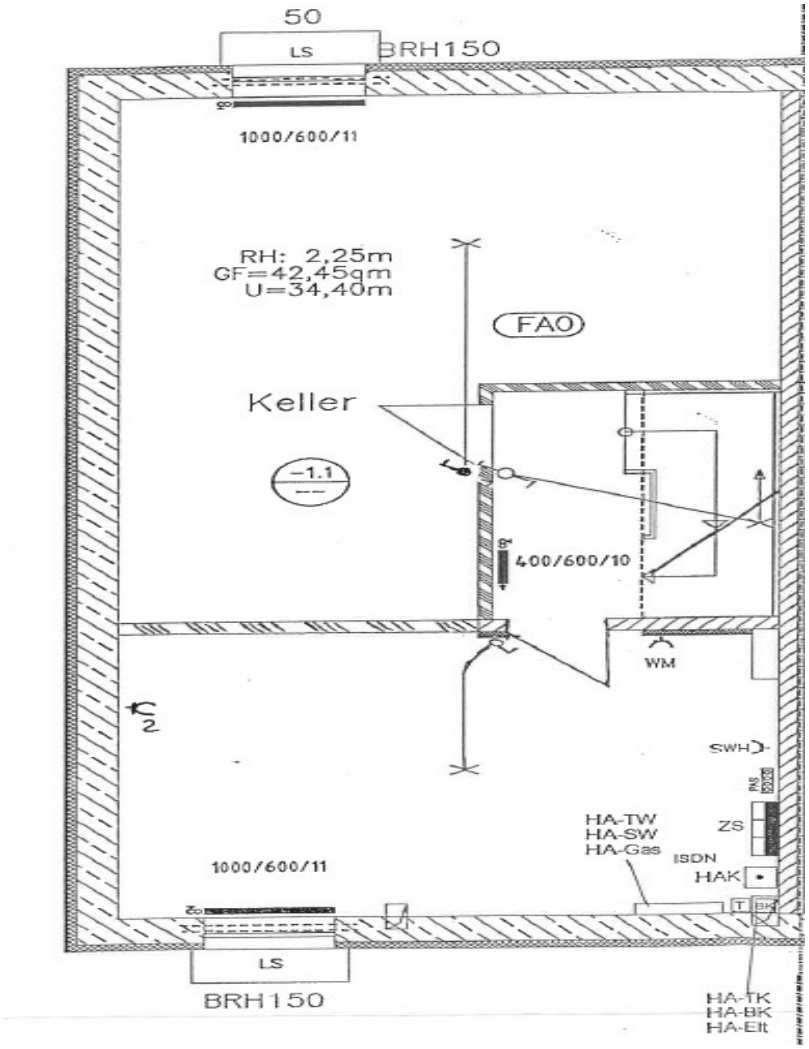
**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# Planos de planta




N
Kind 2
ca. 15 m²
Kind 1
ca.10 m²
Abst.
ca. 3 m²
Flur
ca.4 m²
Eltern
ca.12 m²
Bad
ca. 7 m²


N
DF
Zimmer
ca. 10 m²
Dachraum
ca. 13 m²
DF
Abstellraum




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# Una primera impresión

Die ansprechende Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2004 erbaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 126 m², verteilt auf 6 Zimmer. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 233 m². Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine Ausstattung, die den Ansprüchen modernen Wohnens absolut gerecht wird. Im Erdgeschoss der Immobilie bietet Ihnen der offene und helle Wohn- und Essbereich viel Raum für eine individuelle Gestaltung. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung, die dem Raum eine freundliche Atmosphäre verleiht. Direkt neben dem Essbereich liegt die voll ausgestattete Einbauküche. Der Eingangsbereich des Erdgeschosses wird von einer Garderobe und einem Gäste-WC komplettiert, diese sorgen für zusätzliche Wohnqualität und Komfort. Im Obergeschoss befinden sich neben dem Hauptschlafzimmer noch zwei weitere Zimmer, die je nach Bedarf vielseitig nutzbar sind, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Das angrenzende Badezimmer ist modern und funktional gestaltet, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, um den unterschiedlichen Bedürfnissen aller Familienmitglieder gerecht zu werden. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Das darüberliegende Dachgeschoss ist voll ausgebaut und bietet Ihnen zwei weitere Räume. Der Außenbereich der Immobilie umfasst eine Terrasse und einen Gartenbereich, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Ob Sie einen gemütlichen Grillabend planen oder einen ruhigen Nachmittag mit einem Buch genießen möchten, die Gartengestaltung ermöglicht Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Terrasse lädt zudem zum Entspannen ein und erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen. Zusammenfassend bietet die hier angebotene Doppelhaushälfte eine attraktive Wahl für alle, die eine hochwertige Immobilie in einer angenehmen Umgebung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser kompetentes Team jederzeit zur Verfügung.

**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Ratingen – Eckamp, in umittelbarer Nachbarschaft des Felderhof Quartiers. Hier gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und der nächste Supermarkt befindet sich direkt am nördlichen Rand des Wohngebiets. Mit dem Rad oder dem Auto sind Sie in Windeseile in der nahegelegenen Ratinger Innenstadt, die mit gemütlichen Straßencafés, Restaurants und kleinen Geschäften in historischer Kulisse zum Bummeln und Verweilen einlädt. Vom Haus aus ist der Kindergarten Meygner Busch fußläufig erreichbar. Auch die älteren Kinder können den Weg zur Grundschule oder zur weiterführenden Schule unbeschwert zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Der angrenzende Erholungspark rund um den Grünen See ist wunderbar zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Dort bieten sich vielfältige Möglichkeiten, Zeit an der frischen Luft zu verbringen: Spaziergänge, Fahrradtouren, eine Runde über den Trimm-Dich-Pfad, eine Partie Beachvolleyball oder doch lieber eine Runde Tischtennis? Hier ist für jeden etwas dabei! Die vierbeinigen Bewohner können sich zudem auf einer Hundespielwiese ungestört austoben. 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.

**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 40.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**Número de propiedad: 25457012 - 40880 Ratingen**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com