

Ratingen

# Hochwertige Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage in Ratingen Ost

CODE DU BIEN: 25250028



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25250028
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	429.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	89.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.11.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



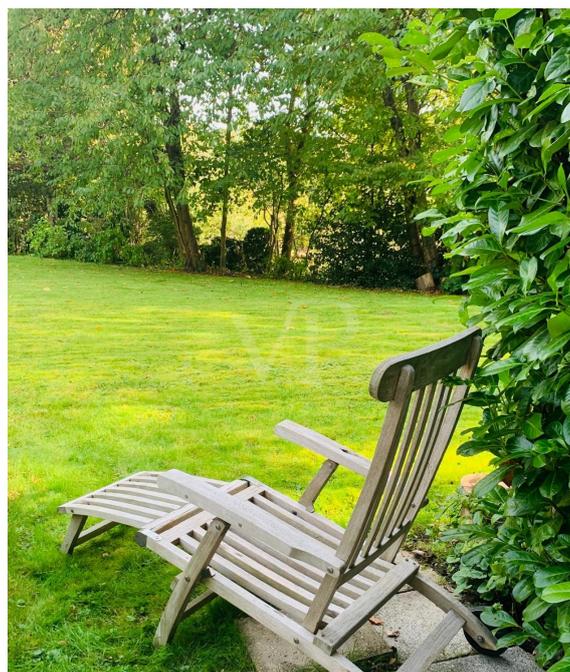
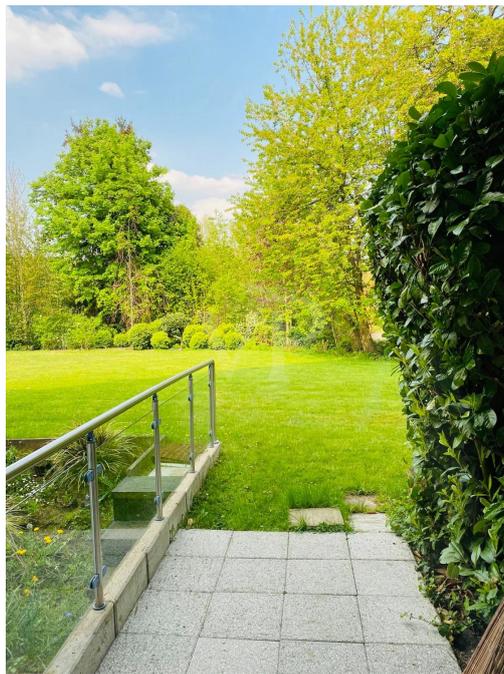
CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen**

## Une première 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 Trockner 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!

CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen**

## Tout sur l'emplacement

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 wöchentlich 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 Spaziergehen/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 Lebensmittelgeschäfte in 5 Autominuten erreichbar. Die beliebte Düsseldorfer Altstadt/Kö erreicht man in 10 Minuten. Direktverbindung mit der S-Bahn-Linie S6 Köln- Ratingen-Essen.

CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 89.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25250028 - 40882 Ratingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alina Karla

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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