

Ratingen

# Hochwertige Eigentumswohnung mit Garagenplatz in ruhiger Nachbarschaft

Objektnummer: 25457014

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

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

Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25457014   |
| Wohnfläche    | ca. 76 m²  |
| Bezugsfrei ab | 01.01.2026 |
| Zimmer        | 3          |
| Schlafzimmer  | 2          |
| Badezimmer    | 2          |
| Baujahr       | 2001       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 59.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.10.2028      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2001          |



Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

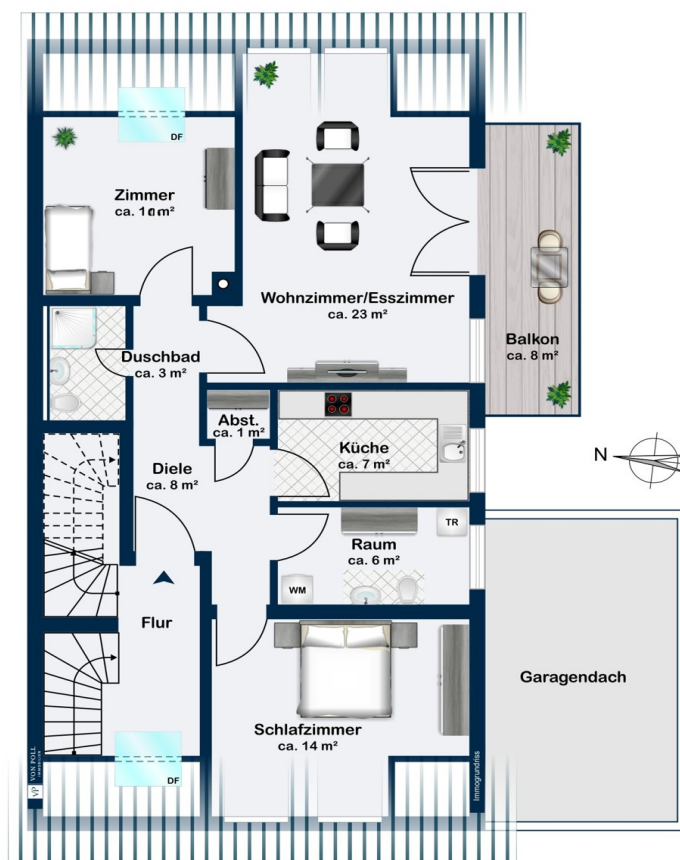
## Die Immobilie





Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25457014 - 40878 Ratingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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