

Ratingen

# Hochwertige Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage in Ratingen Ost

Objektnummer: 25250028-1



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

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25250028-1                             |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2000                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 429.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Maisonette                                                                            |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                       |

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 89.20 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 08.11.2028      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



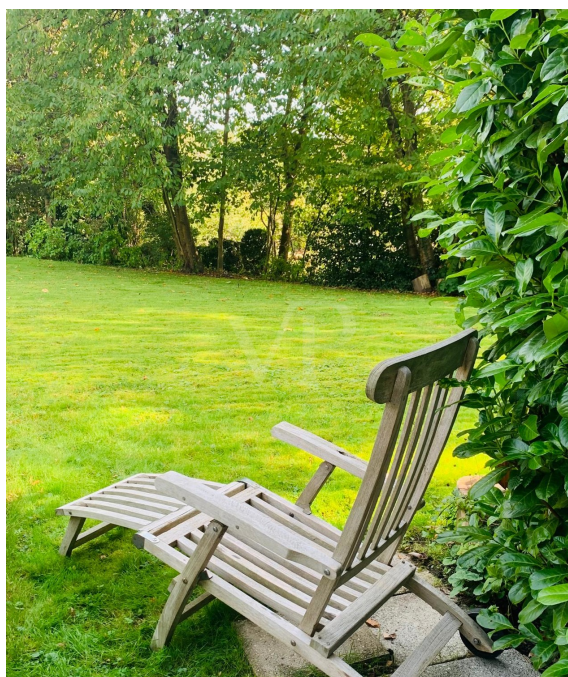
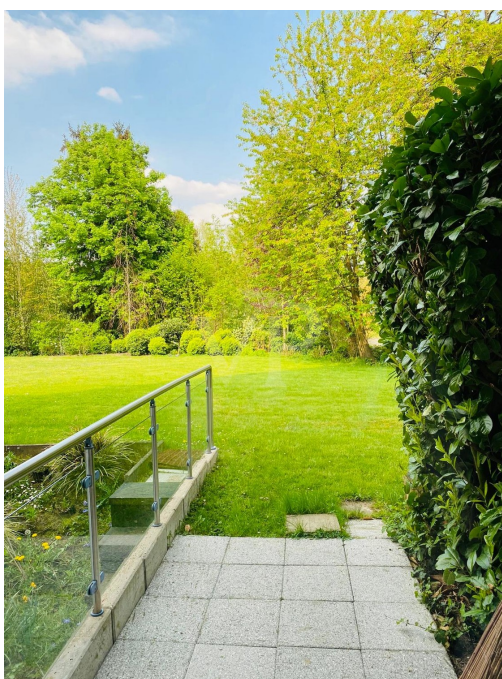
Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



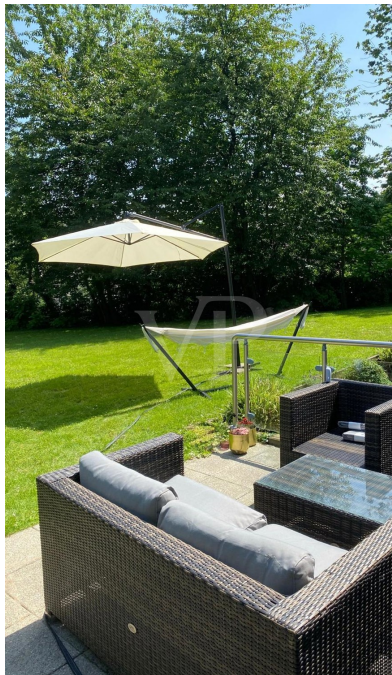
Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25250028-1 - 40882 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)