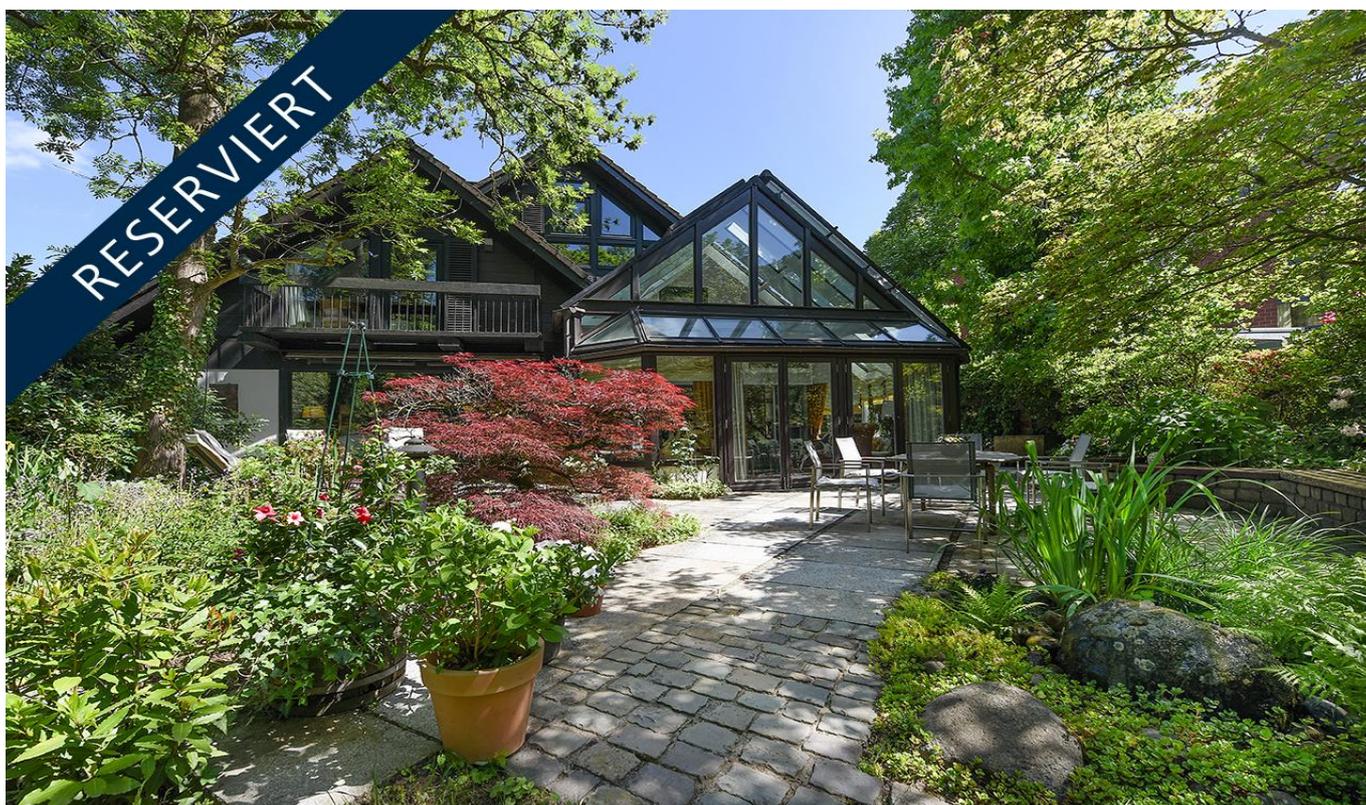


Ratingen

# Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage von Cromford

VP azonosító: 25457004



VÉTELÁR: 1.470.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 285 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 748 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Áttekintés

VP azonosító	25457004
Hasznos lakótér	ca. 285 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	6
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1981
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	1.470.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	110.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Az ingatlan



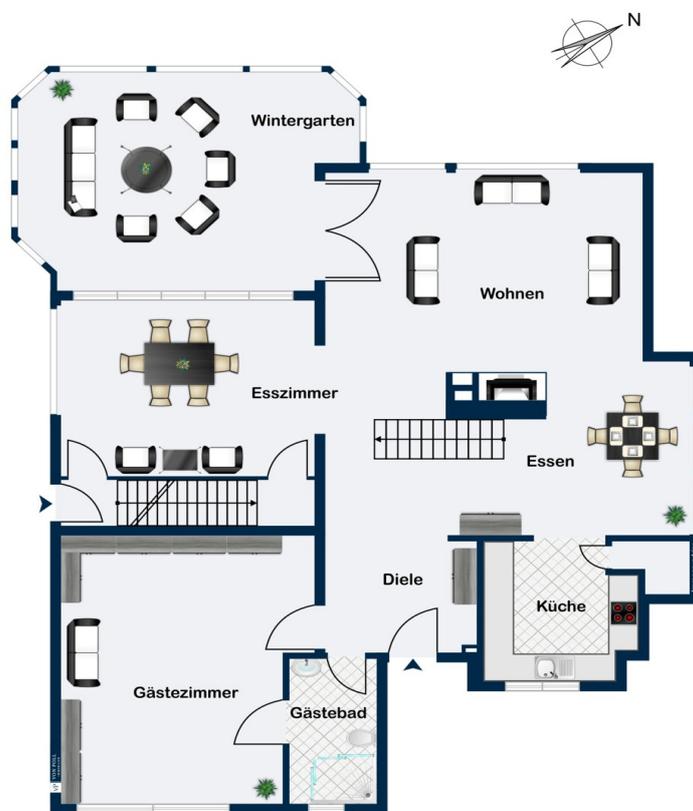
VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

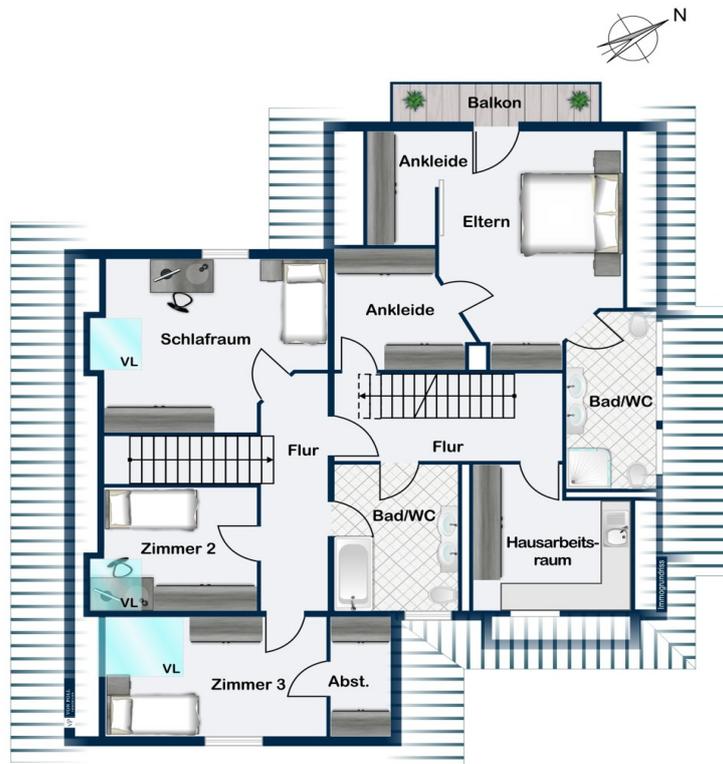
## Az ingatlan

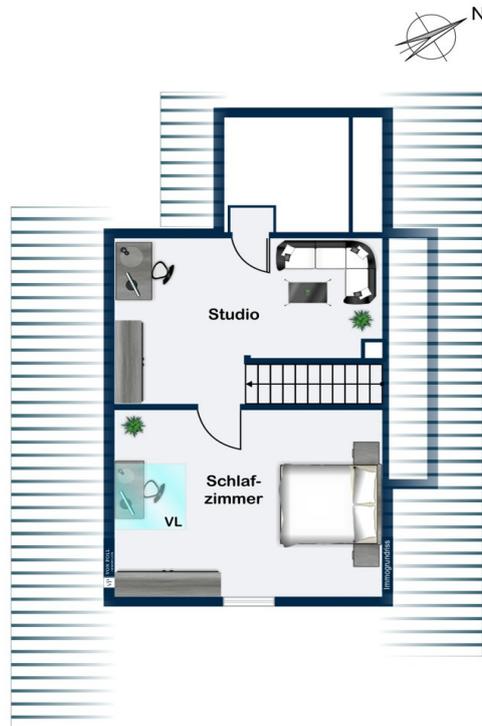


VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen**

## Az also benyomás

Das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> wurde 1980/81 erbaut und seitdem mehrmals aufwändig umgebaut und modernisiert. Die Lage unmittelbar am Poensgenpark bietet Ihnen ein hohes Maß an Ruhe und Natur in einem sehr exklusiven Umfeld.

Das Haus umfasst insgesamt acht geräumige Zimmer. Dazu zählen sechs mögliche Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugs- und Entfaltungsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder bieten. Drei modernisierte Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen, garantieren Komfort und Funktionalität, um den vielseitigen Ansprüchen einer Familie gerecht zu werden.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen außerdem für eine helle und freundliche Atmosphäre innerhalb des Hauses und bieten einen wunderbaren Ausblick auf das gepflegte Grundstück und den angrenzenden Park.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und familienfreundlich gestaltet. Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man direkt in das offene Wohn- und Esszimmer, das mit seiner großzügigen Fläche für gemütliche Zusammenkünfte prädestiniert ist. Die daran angrenzende offene Küche ist 2021 erneuert worden und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie auch den ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit für ein besonderes Wohlfühlambiente sorgt.

Davor befindet sich der uneinsichtige Garten mit aktuell 3 Terrassen, die je nach Tageszeit zwischen Sonne oder Schatten auswählen lassen.

Eine Garage mit direktem Hauszugang auf der linken- sowie ein Carport Stellplatz auf der rechten Gebäudeseite runden das Angebot ab.

Interessenten dieser Immobilie erhalten hier die Möglichkeit, ein modernes und geräumiges Zuhause in einer exklusiven Wohngegend zu erwerben. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, modernisierter Ausstattung und einer attraktiven Lage lassen dieses Einfamilienhaus den Ansprüchen einer Familie in jeder Hinsicht gerecht werden.

Bitte melden Sie sich bei uns, um sich bei einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorteilen und der hohen Wohnqualität zu überzeugen, die dieses Objekt bietet.

VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Részletes felszereltség

Das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> wurde 1980/81 erbaut und seitdem mehrmals aufwändig umgebaut und modernisiert. Die Lage unmittelbar am Poensgenpark bietet Ihnen ein hohes Maß an Ruhe und Natur in einem sehr exklusiven Umfeld.

Das Haus umfasst insgesamt acht geräumige Zimmer. Dazu zählen sechs mögliche Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugs- und Entfaltungsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder bieten. Drei modernisierte Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen, garantieren Komfort und Funktionalität, um den vielseitigen Ansprüchen einer Familie gerecht zu werden.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen außerdem für eine helle und freundliche Atmosphäre innerhalb des Hauses und bieten einen wunderbaren Ausblick auf das gepflegte Grundstück und den angrenzenden Park.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und familienfreundlich gestaltet. Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man direkt in das offene Wohn- und Esszimmer, das mit seiner großzügigen Fläche für gemütliche Zusammenkünfte prädestiniert ist. Die daran angrenzende offene Küche ist 2021 erneuert worden und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie auch den ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit für ein besonderes Wohlfühlambiente sorgt. Davor befindet sich der uneinsichtige Garten mit aktuell 3 Terrassen, die je nach Tageszeit zwischen Sonne oder Schatten auswählen lassen.

Eine Garage mit direktem Hauszugang auf der linken- sowie ein Carport Stellplatz auf der rechten Gebäudeseite runden das Angebot ab.

Interessenten dieser Immobilie erhalten hier die Möglichkeit, ein modernes und geräumiges Zuhause in einer exklusiven Wohngegend zu erwerben. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, modernisierter Ausstattung und einer attraktiven Lage lassen dieses Einfamilienhaus den Ansprüchen einer Familie in jeder Hinsicht gerecht werden.

Bitte melden Sie sich bei uns, um sich bei einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorteilen und der hohen Wohnqualität zu überzeugen, die dieses Objekt bietet.

**VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen**

## Minden a helyszínról

Ratingen - Cromford gehört zu den begehrtesten und elegantesten Wohnlagen von ganz Ratingen. Unmittelbar angrenzend an den Poensgenpark liegt die Immobilie im Grüngürtel nördlich des Ortskerns, der fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar ist. Die Ratingen Innenstadt besticht durch ihre charmante Fußgängerzone mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs und dem drei Mal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt.

Auch kulturell und sportlich hat die Stadt einiges zu bieten: Stadtmuseum, Theater, Kino, Schwimmbad mit Sauna und Wellness, Golf, Reiten, Tennis und Fußball, um nur einige der Angebote zu nennen.

Durch seine zentrale Lage ist eine Anbindung mit dem Auto an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg oder Essen von Ratingen aus optimal gegeben; über die Autobahnen A3, A44 oder A52 gelangt man sehr zeitnah dorthin.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut und ermöglicht ein unkompliziertes Erreichen der Ratinger Stadtteile, aber auch der umliegenden Gemeinden.

VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25457004 - 40878 Ratingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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