

Ratingen - West

Gepflegte und lichtdurchflutete 4 - Zimmer Eigentumswohnung in gefragter Lage

Objektnummer: 25457005



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

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

Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Auf einen Blick

Objektnummer	25457005
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Etage	5
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.01.2029	Endenergiebedarf	176.90 kWh/m ² a
Befeuernng	Fernwärme	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Die Immobilie



Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Die Immobilie



Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Die Immobilie



Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Die Immobilie



Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Die Immobilie



Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Die Immobilie



Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Die Immobilie



Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

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: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 4-Zimmer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m² liegt in der 5. Etage eines 1968 erbauten 32 Parteien Hauses. Zum Wohnungseingang gelangen sie entweder klassisch über das Treppenhaus oder mit dem Aufzug. Das ansprechende Raumprogramm umfasst neben dem Schlafzimmer mit Duschbad en Suite dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, eine Küche mit Waschmaschinenanschluss, zwei Kinder- / Arbeitszimmer, eine Diele mit Einbauschränk und ein Gäste WC. Vom Wohnzimmer aus betreten sie die große Loggia mit westlicher Ausrichtung. Diese lädt zum Verweilen in der Nachmittagssonne ein, ist mit einer Markise ausgestattet und bietet einen phantastischen Blick in die nähere Umgebung. Eine zweite kleinere Loggia mit östlicher Ausrichtung wird vom Esszimmer aus begangen. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und es wurden in der jüngeren Vergangenheit immer wieder Modernisierungsmaßnahmen realisiert. Das Badezimmer mit bodentiefer Dusche und das Gästezimmer wurden erneuert, auch die Balkontüren und einige Fenster ausgetauscht. Die Elektrogeräte der Einbauküche stammen aus dem Jahr 2018, diese bleiben und sind bereits im Kaufpreis enthalten. Ein trockener Kellerraum gehört zu der Immobilie. Ein gemeinschaftlich genutzter Waschkeller, Trockenraum und Fahrradkeller runden das Angebot ab. Vor dem Gebäude befindet sich ein zum Gebäude gehörender Parkplatz, auf dem ein Stellplatz der Wohnung zugeordnet ist.

Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in Ratingen, einer charmanten Stadt im Rheinland. Der Stadtteil West, in dem sich die Immobilie befindet, besticht durch seine zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe gibt es am Berliner Platz eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Auch die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein. Öffentliche Verkehrsmittel sind unmittelbar vor der Immobilie angesiedelt, was die Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte ermöglicht. Ratingen selbst ist bekannt für seine historische Altstadt. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten sorgen für Abwechslung und eine hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet zudem für seine Bewohner eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sportmöglichkeiten. Durch die Nähe zu Düsseldorf mit seinem Flughafen ist auch eine weitreichende nationale und internationale Anbindung gegeben. Die Autobahnen A3 und A52 verbinden Ratingen mit dem gesamten Rheinland und auch dem Ruhrgebiet.

Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 176.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann
E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com