

Ratingen - West

Gepflegte und lichtdurchflutete 4 - Zimmer Eigentumswohnung in gefragter Lage

Property ID: 25457005



PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 25457005 | Purchase Price | 249.000 EUR |
| Living Space | ca. 88 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor | 5 | Modernisation / Refurbishment | 2021 |
| Rooms | 4 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 3 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 1 | Usable Space | ca. 8 m ² |
| Year of construction | 1969 | Equipment | Guest WC, Balcony |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space | | |

Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|------------------|--|-----------------------------|
| Energy Source | Fossil CHP | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 25.01.2029 | Final Energy Demand | 176.90 kWh/m ² a |
| Power Source | District heating | Energy efficiency class | F |
| | | Year of construction according to energy certificate | 1973 |

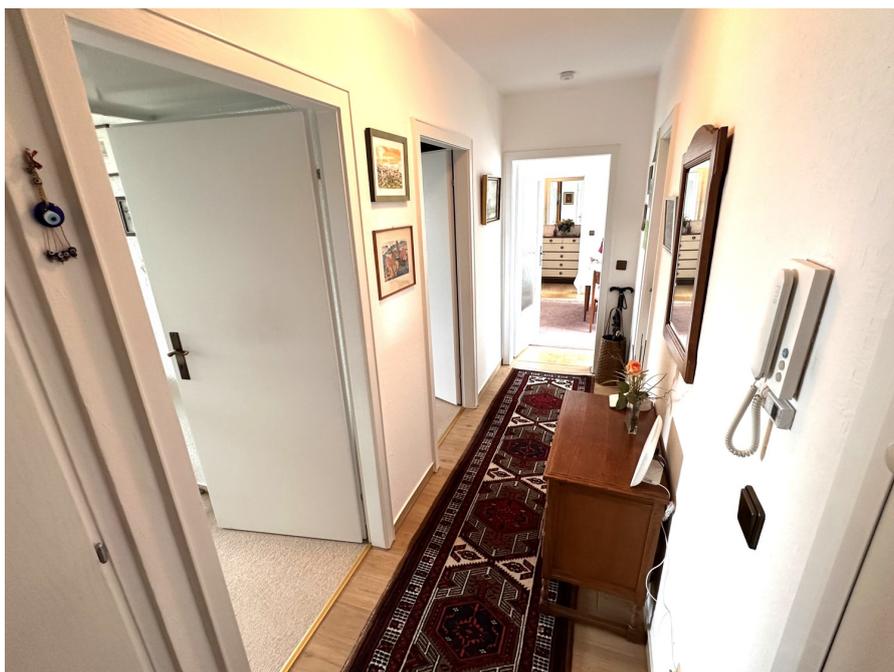
Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

The property



Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

The property



Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

The property



Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

The property



Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

The property



Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

The property



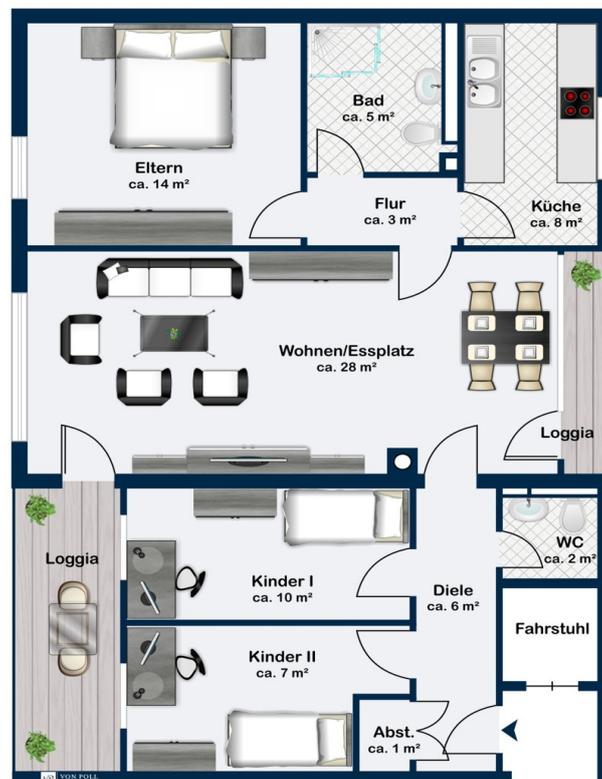
Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

The property



Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

A first impression

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.

Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

All about the location

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.

Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Other information

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.

Property ID: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com