

Ratingen - West

# Gepflegte und lichtdurchflutete 4 - Zimmer Eigentumswohnung in gefragter Lage

Número de propiedad: 25457005



PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 88 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## De un vistazo

Número de propiedad	25457005
Superficie habitable	ca. 88 m <sup>2</sup>
Piso	5
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	249.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## Datos energéticos

Fuente de energía	Cogeneración fósil	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	25.01.2029	Demanda de energía final	176.90 kWh/m²a
Fuente de energía	Distrito	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## La propiedad



Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## La propiedad



Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## La propiedad



Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## La propiedad





Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## La propiedad



Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## La propiedad



Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## La propiedad



Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## Una primera impresión

Die hier angebotene 4-Zimmer Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 176.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25457005 - 40880 Ratingen - West

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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