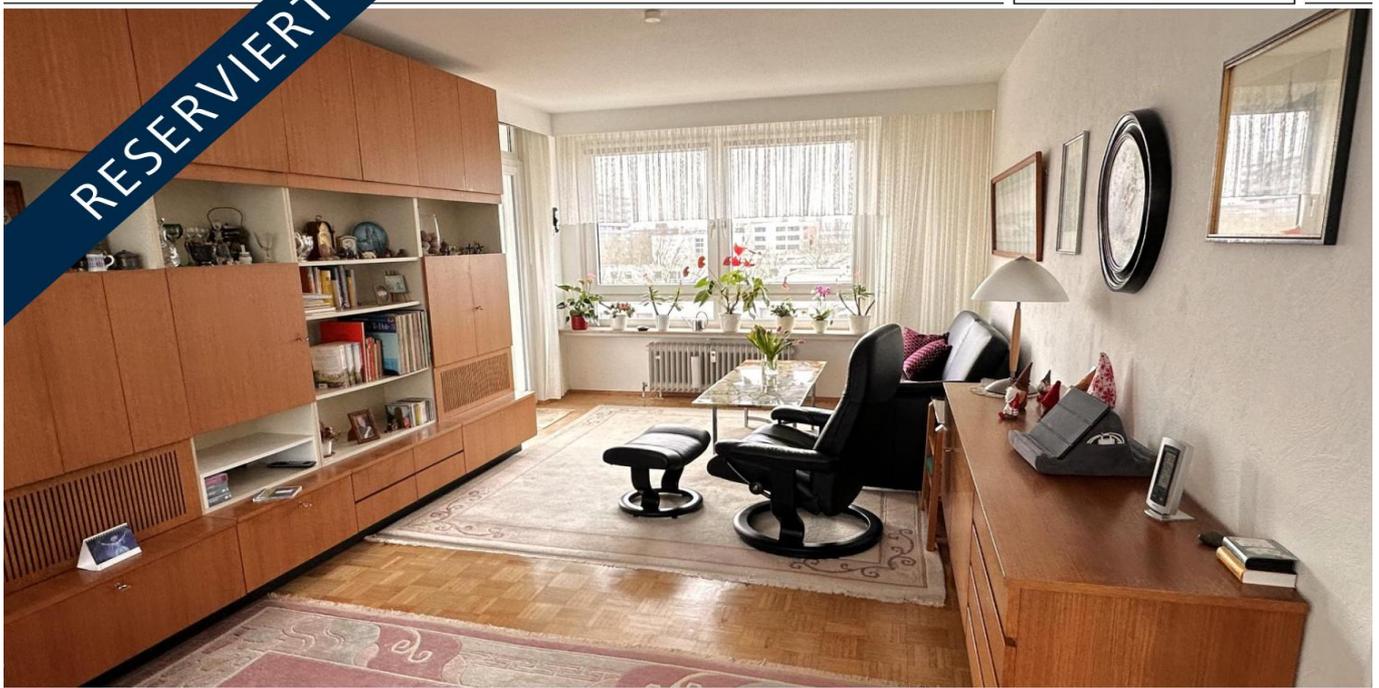


Ratingen - West

Gepflegte und lichtdurchflutete 4 - Zimmer Eigentumswohnung in gefragter Lage

CODE DU BIEN: 25457005

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25457005
Surface habitable	ca. 88 m ²
Etage	5
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m ²
Aménagement	WC invités, Balcon

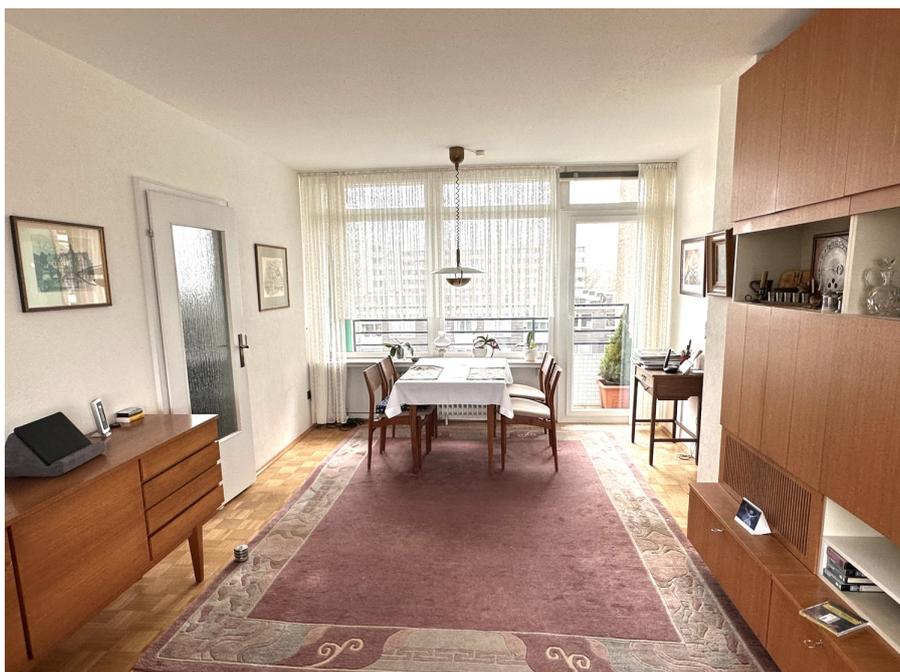
CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération fossile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2029	Consommation d'énergie	176.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

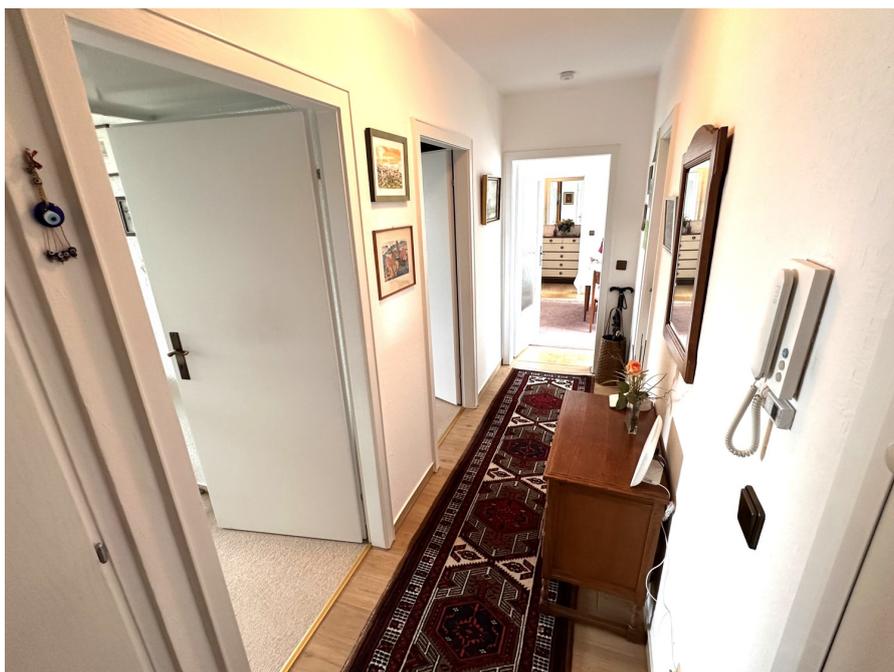
CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

La propriété



CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

La propriété



CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

La propriété



CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

La propriété



CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

La propriété



CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

La propriété



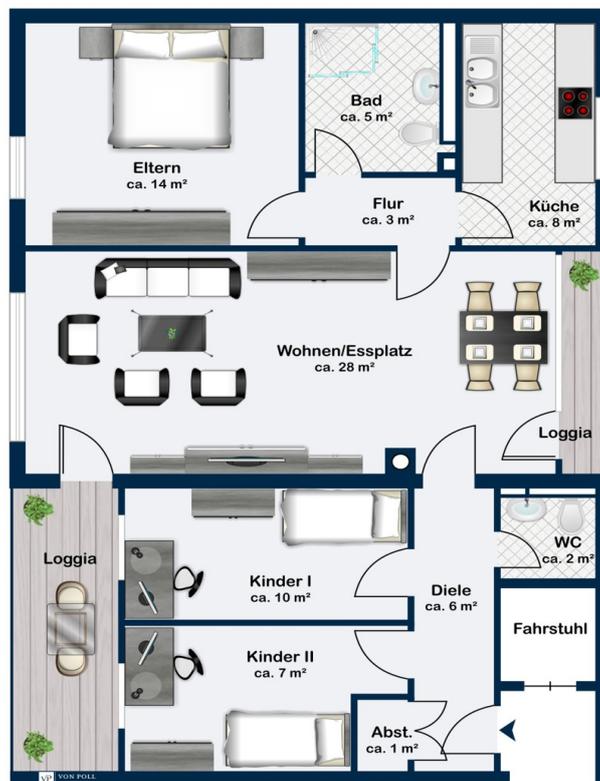
CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

La propriété



CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25457005 - 40880 Ratingen - West

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com