

Ratingen - West

Gepflegte und lichtdurchflutete 4 - Zimmer Eigentumswohnung in gefragter Lage

????????? ??????????: 25457005

www.von-poll.com????? ??????????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 88 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?? ??? ??????

???????? ??????????	25457005
????????????	ca. 88 m ²
????????	5
????????	4
???????????? ???	3
????????????	
????????????	1
???? ?????????????	1969
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????

????? ????????	249.000 EUR
????????????	???????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2021
?????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 8 m ²
??????	
???????	WC ?????????????, ?????????

???????? ??????????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?????????????? ????????????

???? ????????????	???????? ???	??????????????????	BEDARF
??????????????	25.01.2029	??????????????	
??????????????????		???????? ???????	176.90 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	???????? ???????	??????????????	F
	??????????????	??????????????????	1973
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?? ????????



??????? ???????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?? ????????



??????? ???????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?? ????????



??????? ???????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?? ????????



???????? ????????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?? ????????



??????? ???????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?? ????????



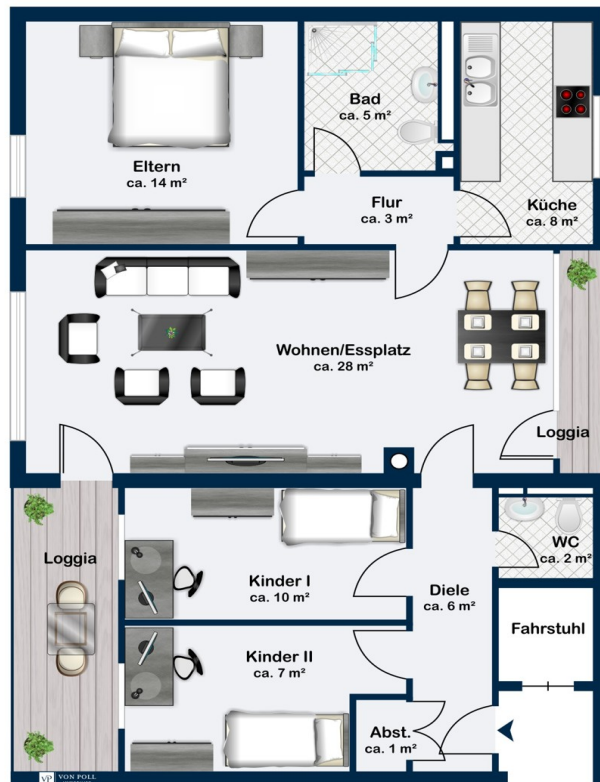
??????? ???????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?? ????????



???????? ?????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25457005 - 40880 Ratingen - West

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Christian Flücken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com