

Ratingen

## Hochwertige Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage in Ratingen Ost

Número de propiedad: 25250028-1



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

PRECIO DE COMPRA: 429.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

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

Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## De un vistazo

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25250028-1                                      |
| Superficie habitable | ca. 100 m²                                      |
| Habitaciones         | 4                                               |
| Dormitorios          | 2                                               |
| Baños                | 2                                               |
| Año de construcción  | 2000                                            |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 429.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Dúplex                                                                    |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Gas                            |
| Certificado energético válido hasta | 08.11.2028                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 89.20 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |



Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad





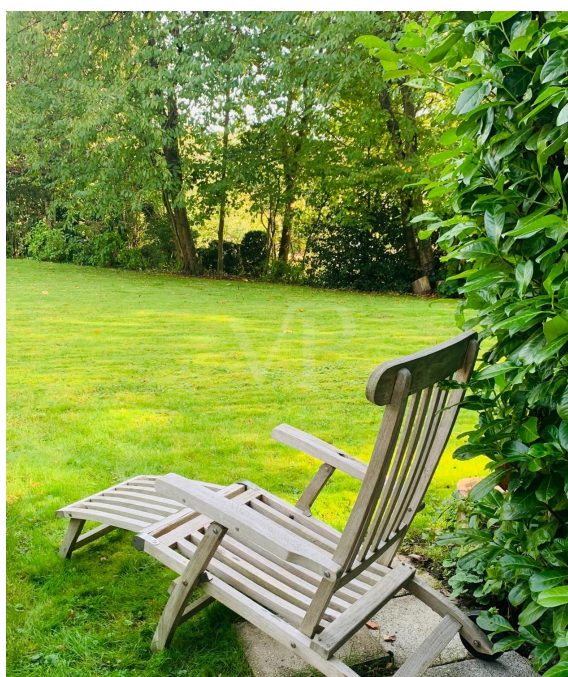
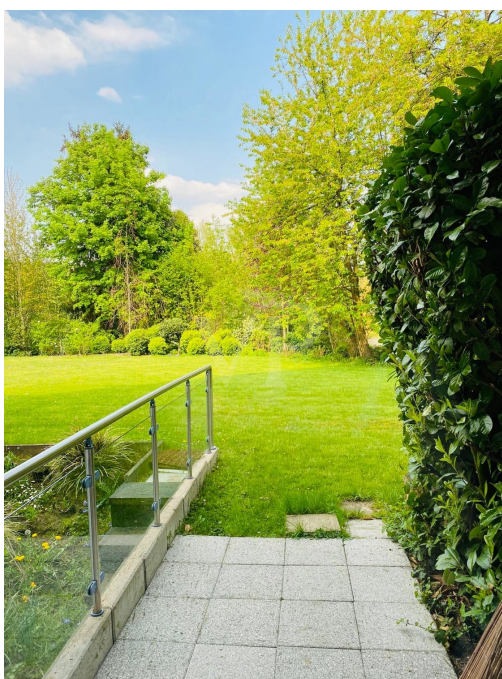
Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Una primera impresión

Die 4-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoß in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahre 2000 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde.

Das Haus steht mit drei weiteren (zur WEG gehörenden) Häusern auf einem parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand.

Die Terrassenwohnung mit Garten (zur alleinigen Sondernutzung) ist hell und nach Osten ausgerichtet. Im Garten hat man fast den ganzen Tag Sonne. Die Wohnung ist von außen von der Terrasse stufenlos begehbar.

Aufgrund der einzigartig, exklusiven Lage genießt man ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Der Blick schweift ins Grüne, so weit das Auge reicht, was einen hohen Erholungswert garantiert, insbesondere auch deshalb, weil die Gartenpflege des angrenzenden Rasens dem Hausmeister obliegt. Das heißt, man genießt das weitläufige Anwesen zu jeder Jahreszeit, ohne "Handanlegen" zu müssen - ausgenommen hiervon ein kleiner Pflanzstreifen rund um die Wohnung.

Ein Tiefgaragenstellplatz gewährleistet, dass man trockenen Fusses zur Wohnung gelangt.

Mittels Aufzug können Einkäufe bequem von der Tiefgarage zur Wohnung befördert werden.

Es gibt einen separaten Kellerraum. Für Fahrräder ist ein abschließbarer Fahrradkeller vorhanden. Außerdem steht ein Platz für Waschmaschine und Trockner in einem gemeinschaftlich genutzten Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Sie lieben es komfortabel und exklusiv zu wohnen, fernab von Autolärm? Dann werden Sie begeistert sein von dieser Immobilie, die ihresgleichen sucht!

Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Detalles de los servicios

Fußbodenheizung in allen Räumen  
Elektrische Rollläden in allen Räumen  
Zwei Badezimmer  
Zwei Schlafzimmer  
Ankleidezimmer  
Abstellraum  
Drei Terrassen  
Gartennutzung (Sondernutzungsrecht)  
Tiefgargen-Stellplatz  
Fahrradkeller  
Kellerraum  
Waschkeller



Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Todo sobre la ubicación

Ratingen ist ein Wohnort zum Wohlfühlen.

Hier trifft historische Altstadt auf moderne Infrastruktur mit Einkauf- und Einkuhmöglichkeiten, pulsierendes Leben auf Ruhe und Naherholung.

Der 3x wöchentlch stattfindende Wochenmarkt auf dem historischen Marktplatz mit den vielen Cafes, Kneipen und Restaurants ist ein Anziehungspunkt für Menschen aus nah und fern ebenso wie die umliegenden Naherholungsgebiete (Blauer, Grüner und Silber See).

Sowohl der Marktplatz als auch das über Ratingens Grenzen hinaus beliebte Ausflugsziel Cafe Liebevoll Auermühle sind in nur 15 Gehminuten erreichbar. Ruhig und doch zentrumsnah mit sehr guter Verkehrsanbindung. Der Wald befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zum Spaziergehen/Joggen ein.

Zu vielen modernen Arbeitgebern sowie zum S-Bahnhof Ratingen Ost sind es ebenfalls maximal 5 Minuten. Der Flughafen ist 12 Auto-Minuten entfernt. Optimale Autobahnanbindung (A3, A52, A44) in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Schulen, Ärzte, mehrere grosse Lebensmittelgeschäft in 5 Autominuten erreichbar. Die beliebte Düsseldorfer Altstadt/Kö erreicht man in 10 Minuten. Direktverbindung mit der S-Bahn-Linie S6 Köln- Ratingen-Essen.

Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 89.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25250028-1 - 40882 Ratingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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