

**Ratingen**

# Schöne Eigentumswohnung mit Stellplatz in gefragter Lage - Erstbezug nach Sanierung!

*Codice oggetto: 26457016*



**PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 26457016              |
| Superficie netta    | ca. 52 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1972                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 185.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>29.03.2028</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>154.70 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2016</b>                                |

Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen

## La proprietà





Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen**

## La proprietà





Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer ansprechenden und sorgfältig modernisierten 2-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972, die im Jahr 2025 eine komplette Renovierung des Innenbereichs der Wohnung sowie des Balkons erfährt. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>, einer funktionalen Raumaufteilung und einer ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindung.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das sich durch eine solide Bauweise und zentrale Heizungsversorgung mittels Ölzentralheizung auszeichnet. Im Zuge der umfangreichen Sanierung werden sowohl die Wände und Böden als auch die Installationen zeitgemäß erneuert, sodass ein gehobenes Wohngefühl entsteht. Der gesamte Innenbereich der Wohnung präsentiert sich nach der Fertigstellung in einem neuwertigen Zustand.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die großzügigen Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten gleichzeitig Zugang zum überdachten Balkon. Hier lässt sich in den wärmeren Monaten vorzüglich entspannen. Ein besonderes Highlight der Renovierung ist die neue Küche, die mit modernen Geräten und ansprechender Optik keine Wünsche offenlässt. Die offene Gestaltung bietet Komfort und räumliche Flexibilität für alltägliche Bedürfnisse.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett und zusätzliche Schränke. Das Bad ist im Rahmen der Renovierungsarbeiten ebenfalls komplett erneuert worden. Die neue Ausstattung umfasst moderne Armaturen, eine bodengleiche Dusche und eine ansprechende Fliesenauswahl, die einen pflegeleichten und hellen Gesamteindruck hinterlässt.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Flur, der genügend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum liefert. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das weitere Lagermöglichkeiten bietet sowie ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorteilen dieser frisch renovierten Wohnung und vereinbaren Sie einen individuellen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage in Ratingen Süd und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Infrastruktur, die Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld bietet. Das historische Stadtzentrum von Ratingen mit seinem Wochenmarkt und vielen Geschäften ist nur ca. 1 km entfernt.

Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A52 können Sie die umliegenden Städte Düsseldorf, Essen oder Duisburg gut mit dem Auto erreichen, der Flughafen Düsseldorf ist nur ca. 6 Km entfernt. Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig gegeben.

**Codice oggetto: 26457016 - 40878 Ratingen**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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