Ratingen / Hösel

Gepflegte und modernisierte Eigentumswohnung in gefragter Lage

Objektnummer: 25457007



KAUFPREIS: 339.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 90 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Auf einen Blick

Objektnummer	25457007
Wohnfläche	ca. 90 m²
Bezugsfrei ab	01.11.2025
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	107.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.05.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





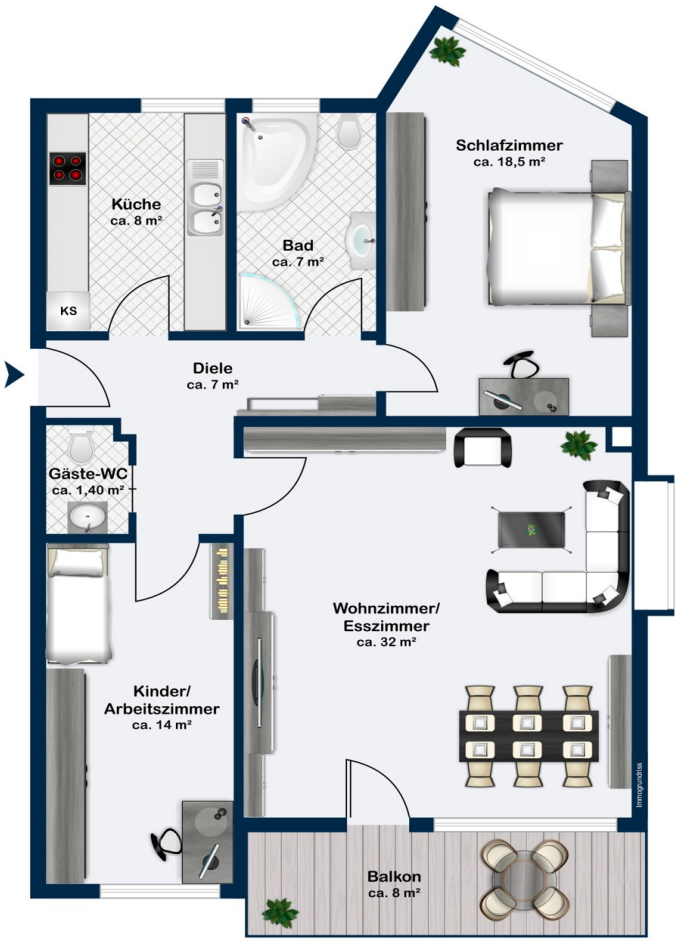
Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie



Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ansprechende Etagenwohnung, die sich im 2. Obergeschoss eines 6-Parteien-Hauses befindet und im Jahr 1970 erbaut wurde. Die Immobilie besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 90 m², verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung befindet sich in einem stetig modernisierten und gepflegten Zustand, was sie zu einer attraktiven Option für Paare oder kleine Familien macht. Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional gestaltet. Beim Betreten gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Eingangsbereich, von hier aus eröffnet sich der Zugang zu sämtlichen Räumen. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohn- und Esszimmer, das durch große Fenster für viel Tageslicht sorgt und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Hier findet sich genügend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft und einen Essbereich, was die Einrichtungsmöglichkeiten vielseitig gestaltet. Der Balkon mit einer Süd-West-Ausrichtung lädt zum genießen vieler Sonnenstunden ein. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Hauptschlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Beide Räume sind gut proportioniert und bieten viele Stellflächen für Möbel. Das modernisierte Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, auch ein Gäste WC ist vorhanden. Die vorhandene Einbauküche ist funktional und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum für Küchenutensilien. Ergänzt wird das Angebot durch zwei im Haus befindliche Garagenplätze, die bereits im Kaufpreis enthalten sind sowie einen klassischen Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit großzügigem Trockenraum befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein gepflegtes Zuhause in zentraler Lage zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einem wirklich guten Zustand. Interessenten sind eingeladen, sich selbst einen Eindruck von dieser vielversprechenden Immobilienoption zu verschaffen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen oder Fragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Alles zum Standort

Ratingen-Hösel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen und hat den Ruf einer eleganten und attraktiven, aber auch beschaulichen Ansiedlung mit sehr guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg, Essen oder Mülheim an der Ruhr über das nahegelegene Breitscheider Kreuz. Der beliebte Ortskern von Hösel mit diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und der Post ist schnell erreicht, außerdem Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Ratinger Stadtteilen und zwei internationale Schulen liegen ca. 15 Autominuten entfernt. Ein Fußball-, Tennis- und Golfverein sowie mehrere Reitplätze sind hier auch angesiedelt, sie bieten einen hohen Freizeitwert für jung und alt. Ein guter Anschluss an die fußläufig erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel ist auch gegeben, mehrere Busverbindungen steuern die umliegenden Stadtteile Ratingens und die angrenzenden Gemeinden an.

Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com