

Ratingen

Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage von Cromford

CODE DU BIEN: 25457004*www.von-poll.com*

PRIX D'ACHAT: 1.470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 748 m²

CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

- 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: 25457004 - 40878 Ratingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25457004
Surface habitable	ca. 285 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	1.470.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	110.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

La propriété



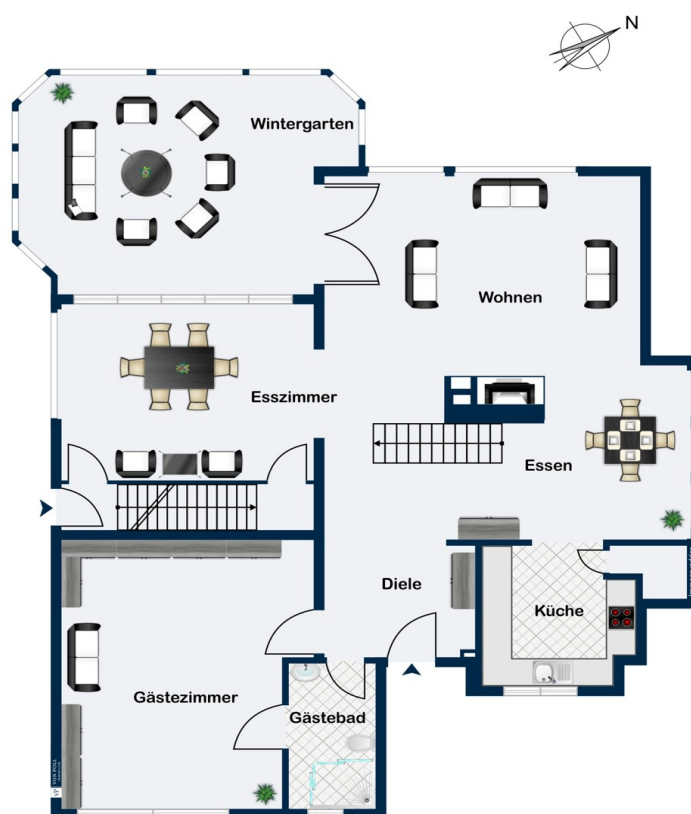
CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

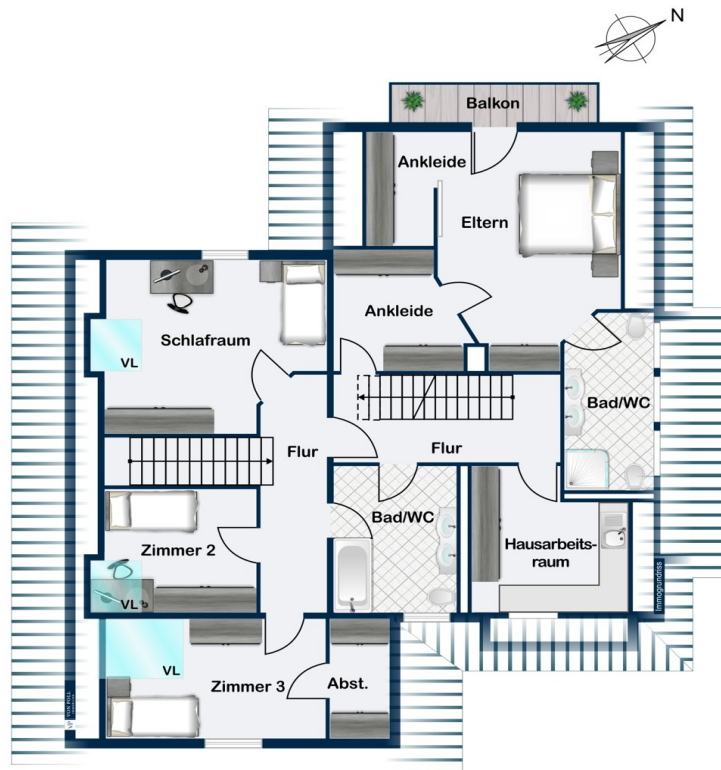
La propriété

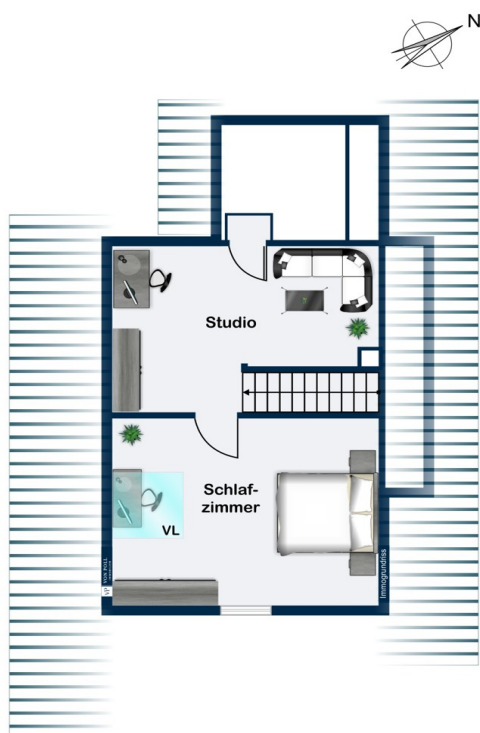


CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

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: 25457004 - 40878 Ratingen

Une première impression

Das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 285 m² wurde 1980/81 erbaut und seitdem mehrmals aufwändig umgebaut und modernisiert. Die Lage unmittelbar am Poensgenpark bietet Ihnen ein hohes Maß an Ruhe und Natur in einem sehr exklusiven Umfeld.

Das Haus umfasst insgesamt acht geräumige Zimmer. Dazu zählen sechs mögliche Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugs- und Entfaltungsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder bieten. Drei modernisierte Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen, garantieren Komfort und Funktionalität, um den vielseitigen Ansprüchen einer Familie gerecht zu werden.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen außerdem für eine helle und freundliche Atmosphäre innerhalb des Hauses und bieten einen wunderbaren Ausblick auf das gepflegte Grundstück und den angrenzenden Park.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und familienfreundlich gestaltet. Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man direkt in das offene Wohn- und Esszimmer, das mit seiner großzügigen Fläche für gemütliche Zusammenkünfte prädestiniert ist. Die daran angrenzende offene Küche ist 2021 erneuert worden und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie auch den ca. 30 m² großen Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit für ein besonderes Wohlfühlambiente sorgt.

Davor befindet sich der uneinsichtige Garten mit aktuell 3 Terrassen, die je nach Tageszeit zwischen Sonne oder Schatten auswählen lassen.

Eine Garage mit direktem Hauszugang auf der linken- sowie ein Carport Stellplatz auf der rechten Gebäudeseite runden das Angebot ab.

Interessenten dieser Immobilie erhalten hier die Möglichkeit, ein modernes und geräumiges Zuhause in einer exklusiven Wohngegend zu erwerben. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, modernisierter Ausstattung und einer attraktiven Lage lassen dieses Einfamilienhaus den Ansprüchen einer Familie in jeder Hinsicht gerecht werden.

Bitte melden Sie sich bei uns, um sich bei einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorteilen und der hohen Wohnqualität zu überzeugen, die dieses Objekt bietet.

CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

Tout sur l'emplacement

Ratingen - Cromford gehört zu den begehrtesten und elegantesten Wohnlagen von ganz Ratingen. Unmittelbar angrenzend an den Poensgenpark liegt die Immobilie im Grüngürtel nördlich des Ortskerns, der fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar ist. Die Ratingen Innenstadt besticht durch ihre charmante Fußgängerzone mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs und dem drei Mal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt.

Auch kulturell und sportlich hat die Stadt einiges zu bieten: Stadtmuseum, Theater, Kino, Schwimmbad mit Sauna und Wellness, Golf, Reiten, Tennis und Fußball, um nur einige der Angebote zu nennen.

Durch seine zentrale Lage ist eine Anbindung mit dem Auto an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg oder Essen von Ratingen aus optimal gegeben; über die Autobahnen A3, A44 oder A52 gelangt man sehr zeitnah dorthin.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut und ermöglicht ein unkompliziertes Erreichen der Ratinger Stadtteile, aber auch der umliegenden Gemeinden.

CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25457004 - 40878 Ratingen

Contact

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

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com