

Ratingen

Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage von Cromford

CODICE OGGETTO: 25457004

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 1.470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 285 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 748 m²

CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

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

CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25457004
Superficie netta	ca. 285 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.470.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	110.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

La proprietà



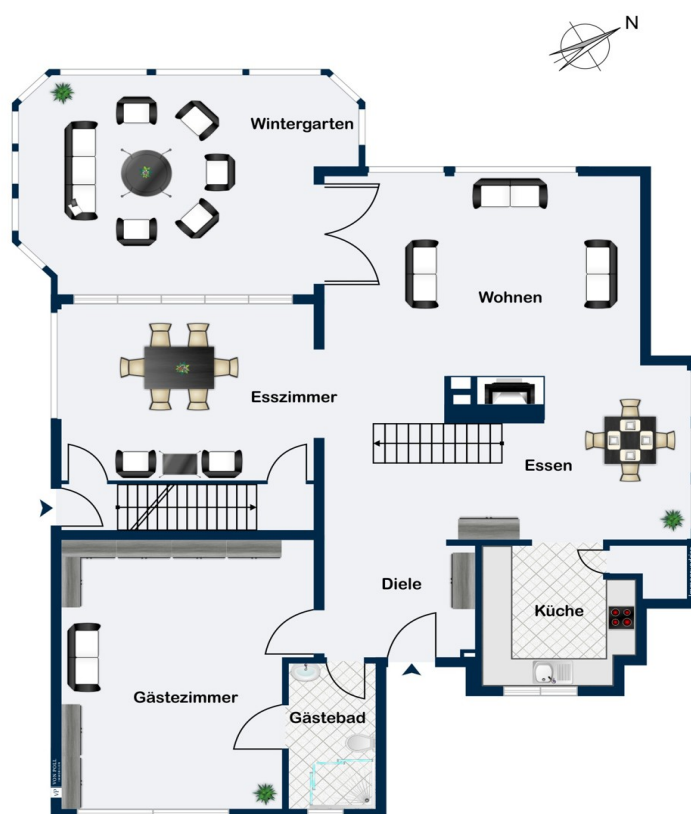
CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

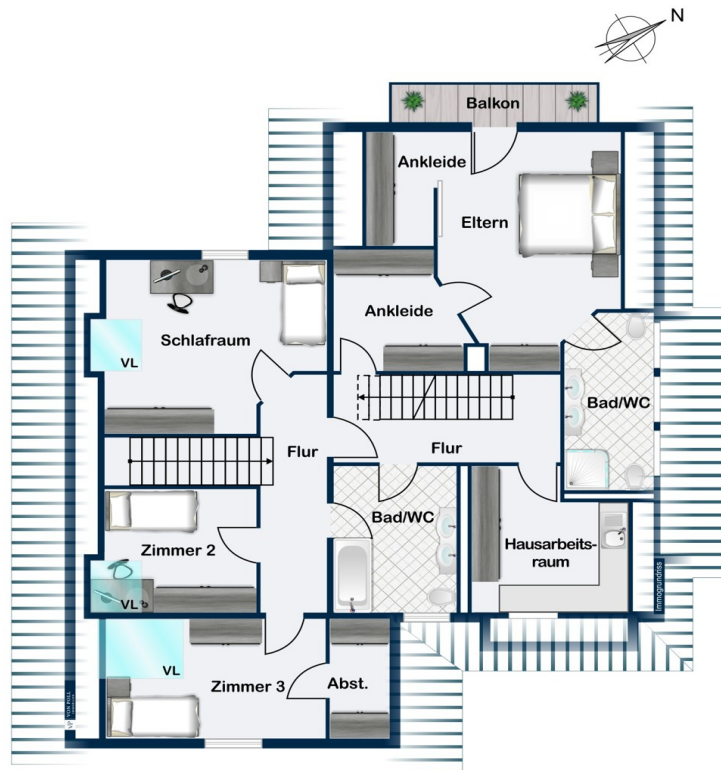
La proprietà

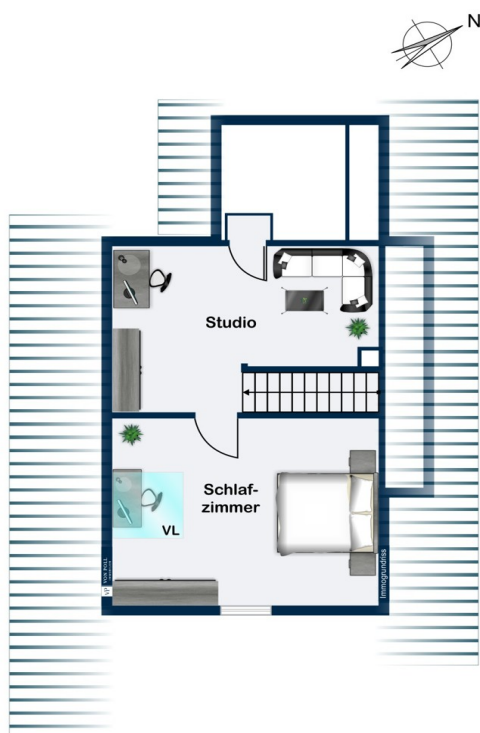


CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

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: 25457004 - 40878 Ratingen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25457004 - 40878 Ratingen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25457004 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com