Ratingen

Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage von Cromford

Objektnummer: 25457004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.470.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 285 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 748 m²

Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

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

Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25457004
Wohnfläche	ca. 285 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.470.000 EUR
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	26.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	110.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





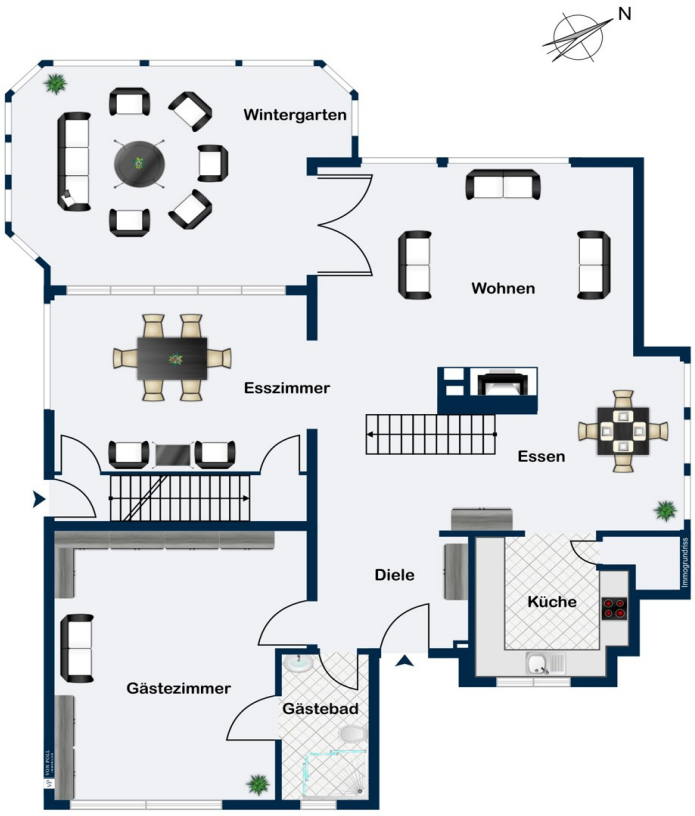
Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

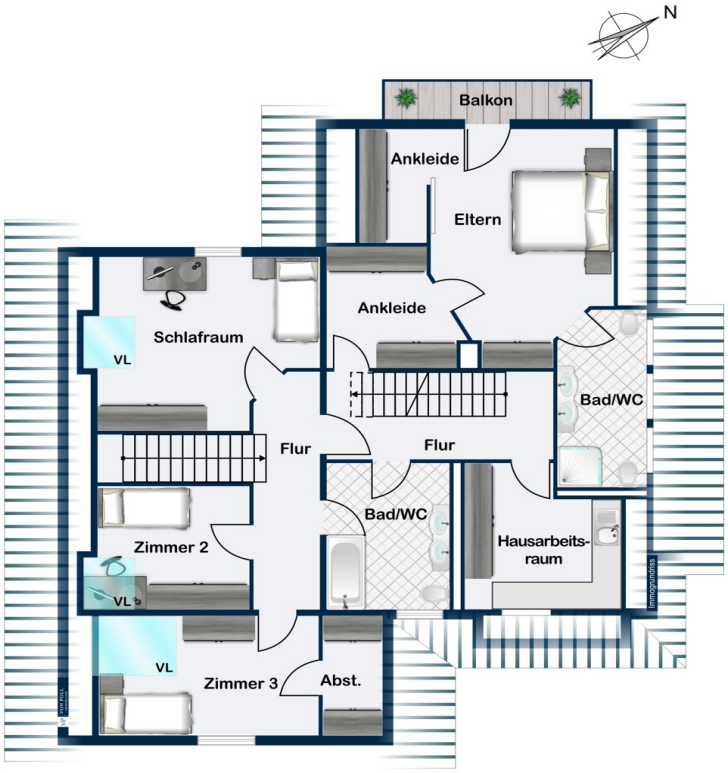
Die Immobilie

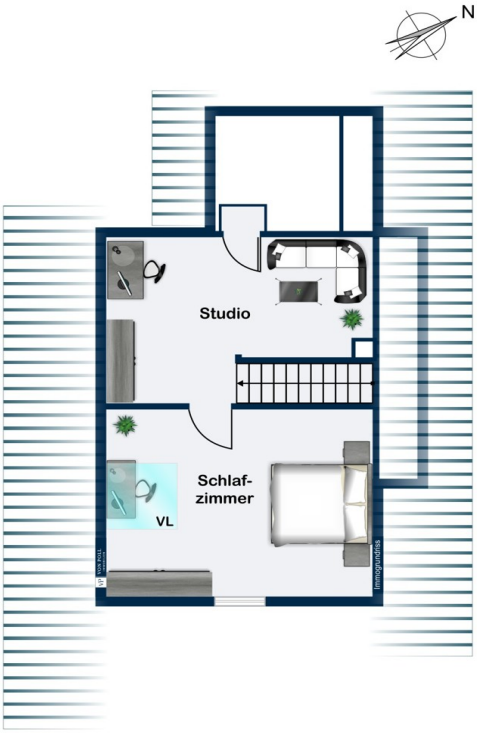


Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Grundrisse




N
Balkon
Ankleide
Eltern
Ankleide
Schlafraum
VL
Bad/WC
Flur
Flur
Bad/WC
Hausarbeits-
raum
Zimmer 2
VL
VL
Zimmer 3
Abst.



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: 25457004 - 40878 Ratingen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25457004 - 40878 Ratingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com