

Ratingen West

# Well-maintained condominium with balcony on the sunny side and underground parking space in a central location

*Property ID: 25457011*



PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## At a glance

Property ID	25457011
Living Space	ca. 79 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Type of parking	1 x Underground car park, 18000 EUR (Sale)

Purchase Price	189.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	149.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## The property



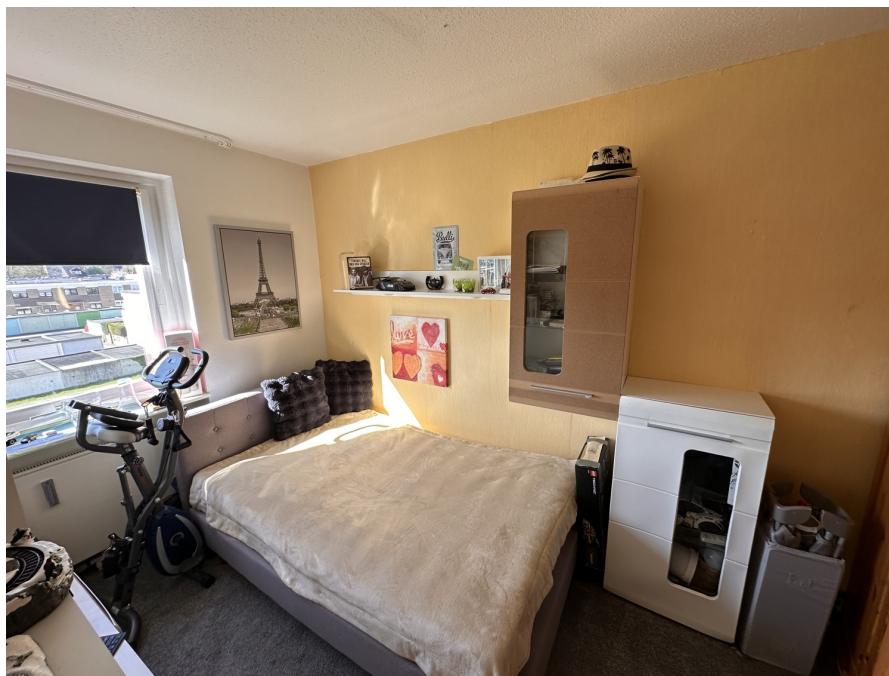
Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## The property



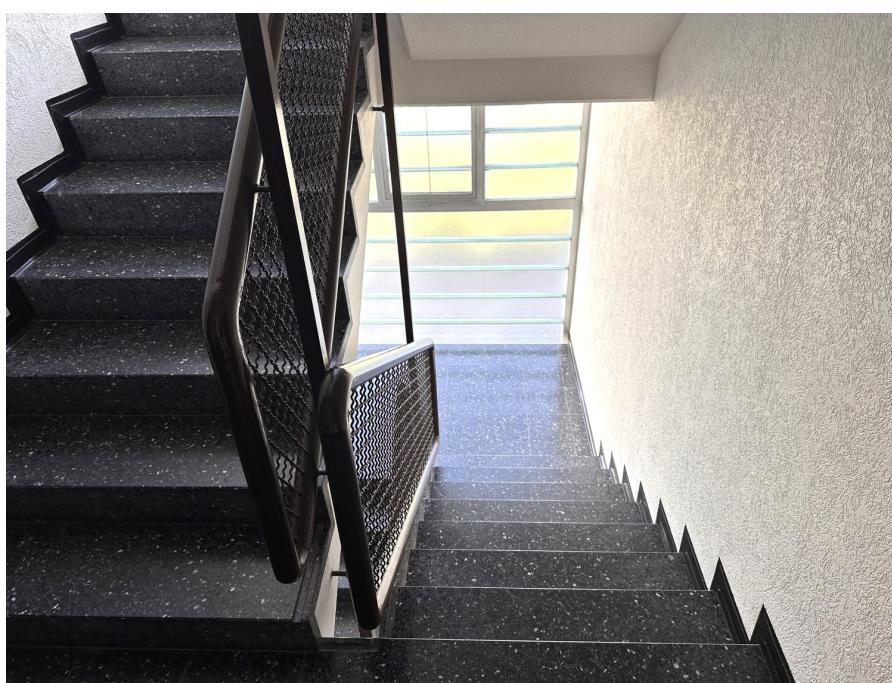
Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## The property



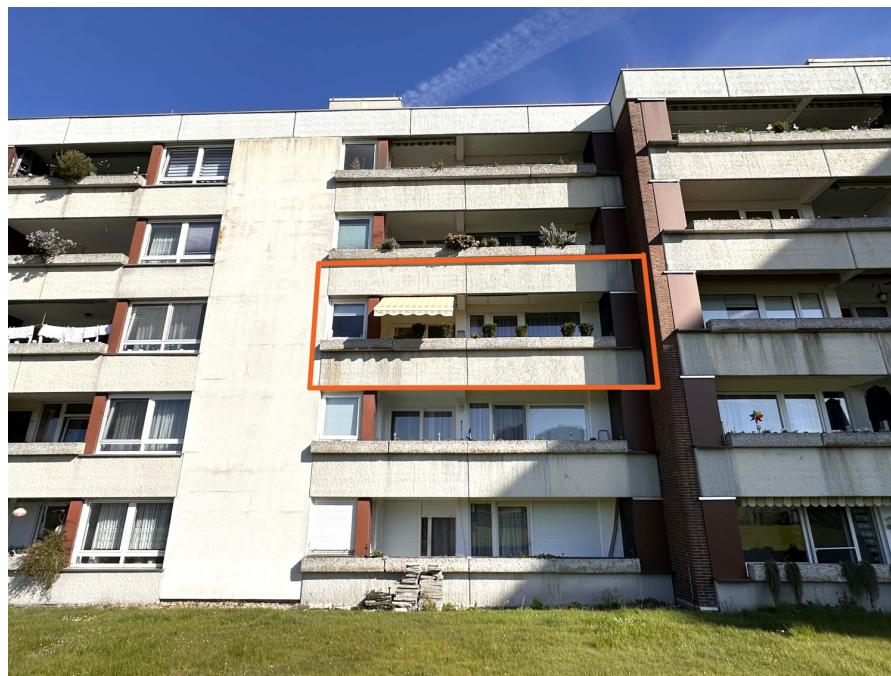
Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## The property



Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## The property



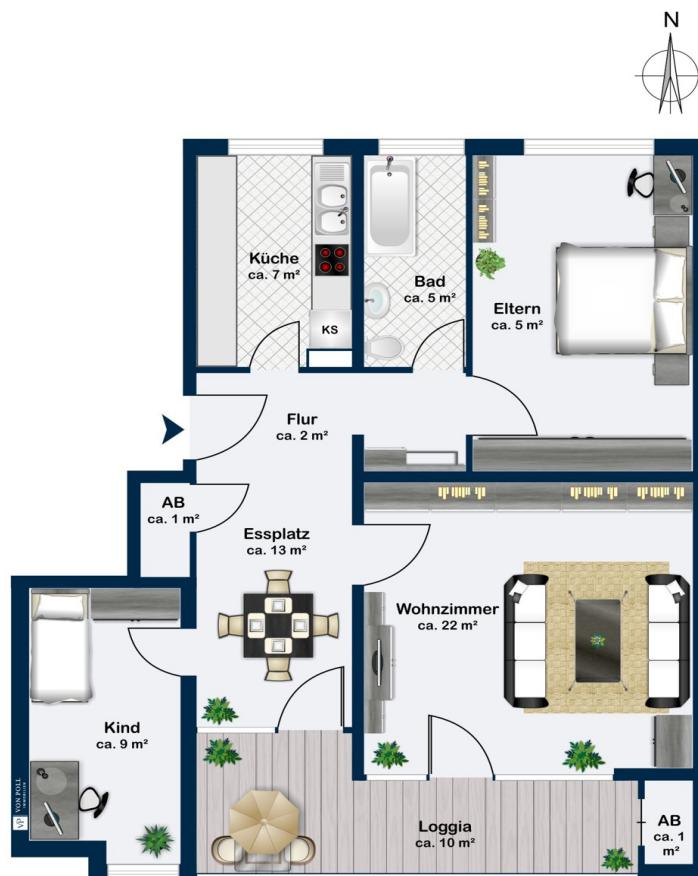
Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## The property



Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West

## A first impression

Diese ca. 79 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 12-Parteien-Hauses aus dem Jahr 1971 bietet Ihnen ein komfortables Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Die Immobilie verfügt über eine geräumige Diele, ein großzügliches Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon mit Markise mit Süd-Ausrichtung, eine Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer und ein Badezimmer.

Ein großer Tiefgaragenstellplatz direkt am Eingang der Tiefgarage ist im Preis inbegriffen. Er liegt unmittelbar an der Kellereingangstür und von dort aus kann man bequem mit dem Aufzug die Wohnungstür erreichen.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie in einem eigenen Kellerabteil. Darüber hinaus stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 510 EUR, wovon rund 120 EUR in die Instandhaltungsrücklage fließen.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage legen.

**Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West**

## All about the location

Die Eigentumswohnung befindet sich in Ratingen, einer charmanten Stadt im Rheinland. Der Stadtteil West, in dem sich die Immobilie befindet, besticht durch seine zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe gibt es am Berliner Platz eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Auch die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein. Öffentliche Verkehrsmittel sind unmittelbar vor der Immobilie angesiedelt, was die Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte ermöglicht.

Ratingen selbst ist bekannt für seine historische Altstadt. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten sorgen für Abwechslung und eine hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet zudem für seine Bewohner eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sportmöglichkeiten.

Durch die Nähe zu Düsseldorf mit seinem Flughafen ist auch eine weitreichende nationale und internationale Anbindung gegeben. Die Autobahnen A3 und A52 verbinden Ratingen mit dem gesamten Rheinland und auch dem Ruhrgebiet.

**Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 149.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Property ID: 25457011 - 40880 Ratingen West**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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