

Ratingen - Zentrum

Zentral gelegenes und solides Reihenendhaus mit großem Gestaltungspotenzial

????????? ??????????: 25457006



???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 159,3 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 181 m²

??????? ?????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ??? ??????

???????? ?????????	25457006	????? ???????	399.000 EUR
???????????	ca. 159,3 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	3		
???????????		????? ??????????????	1980
???????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1950	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????????	?????????????????????	ca. 89 m ²
	?????? ??????????????,	??????	
	1 x ????????	?????????	?????????, ??????

??????? ?????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

????????????? ??????????

??????????
??????????

????????? ???????
??????????

????? ???????????

?????

?????????????

07.10.2034

?????????????????

??????? ???

????? ???????????

?????

?????????????????
??????????

BEDARF

??????? ???????
??????????

448.50 kWh/m²a

?????????
?????????????
??????????

H

????? ?????????????
????????? ?? ??
????????????
????????????????

1994

??????? ?????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ????????



???????? ??: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ???????



??????? ???????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ????????



???????? ??: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ???????



???????? ?????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ?????????



??????? ?????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ????????



????????? ??????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ?????????



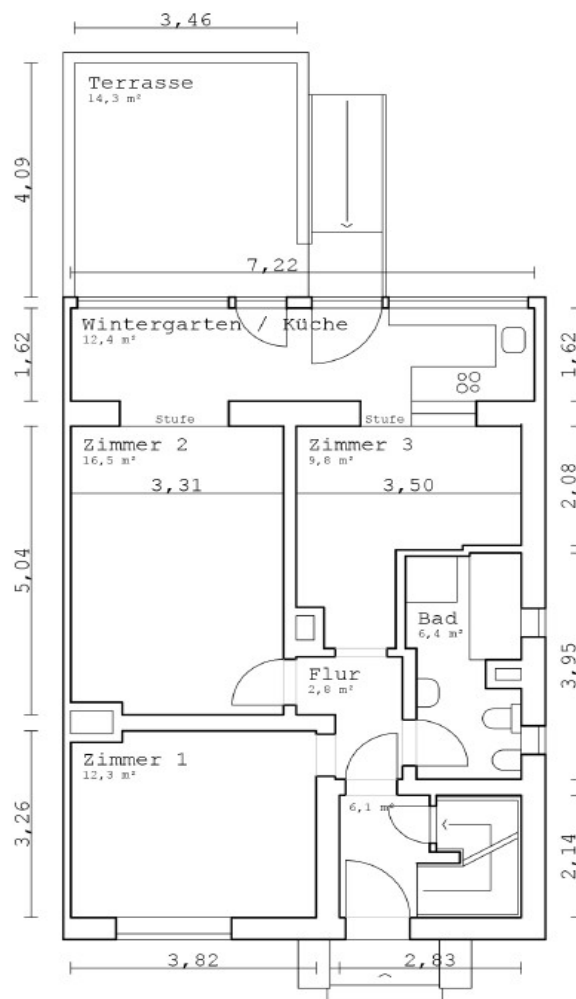
????????? ??????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

?? ?????????

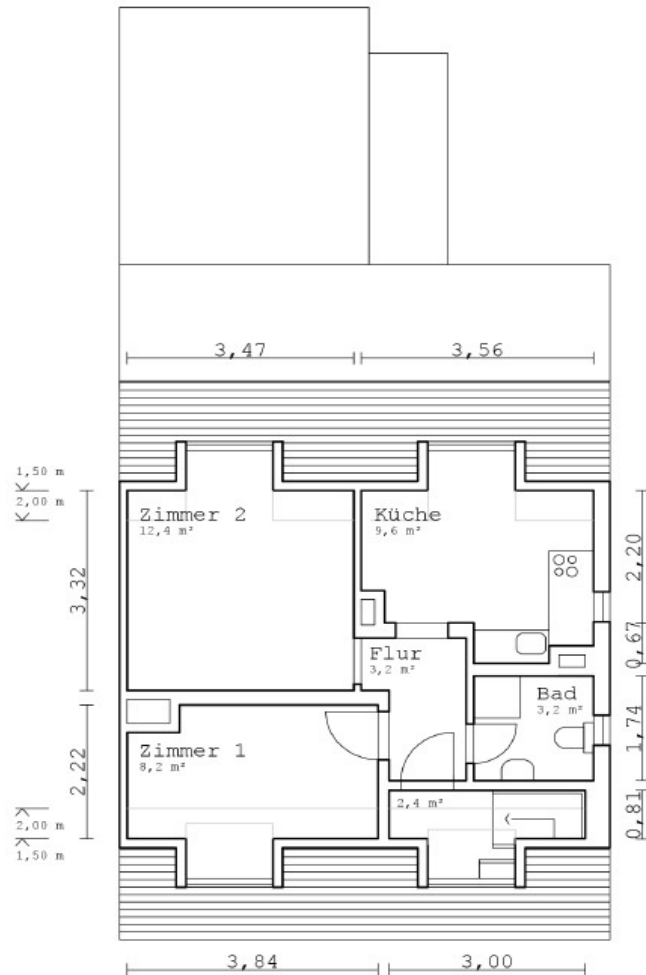


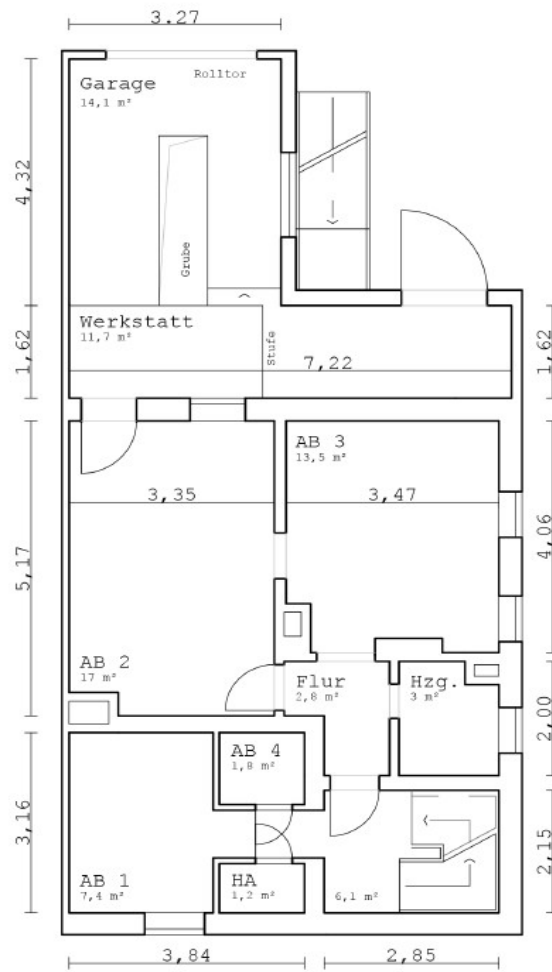
??????? ?????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

??? ?????? ?????????

Willkommen in diesem soliden Reihenendhaus, das im Jahr 1950 erbaut wurde und sich durch seine zentrale Position in einer gefragten und zentrumsnahen Lage auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von rund 159 m² und insgesamt sechs Zimmern bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Der insgesamt renovierungsbedürftige Zustand des Hauses ermöglicht es den Erwerbern, eigene Vorstellungen zu verwirklichen und das Objekt den persönlichen Bedürfnissen anzupassen. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 1980 aufwändig modernisiert.

Insgesamt gibt es sechs Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen und drei Badezimmer im Haus. Verteilt auf die drei Etagen, bietet das Raumprogramm eine praktische Lösung für Familien mit Platz- und Raumbedarf.

Aus dem Wintergarten im Erdgeschoss wird die Terrasse betreten und von dort aus der kleine Gartenbereich, der über eine Außentreppe erreicht wird. Die zum Haus gehörende und unter der Terrasse liegende Garage mit Grube bietet Ihnen die Voraussetzungen für Wartungsarbeiten am eigenen Fahrzeug oder aber zusätzlichen Stauraum für Hobby und Freizeit.

Diese Immobilie eignet sich daher optimal für Käufer, die eine individuelle Immobilie in gefragter und zentrumsnaher Lage suchen und die Vorteile einer umfangreichen Modernisierung nach eigenen Wünschen nutzen möchten. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass alle täglichen Bedürfnisse bequem abgedeckt werden können.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem Reihenendhaus steckt.

??????? ?????????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

??? ??? ??? ???????????

Ratingen Mitte Ratingen zählt mit seiner ganz eigenen Ausstrahlung zu den beliebtesten Wohnlagen im Kreis Mettmann. Nicht zuletzt durch die interessante Kombination von historischen Gebäuden, einem tollen Marktplatz sowie interessante Boutiquen, Restaurants und Kneipen. Von dem idyllisch angelegten Marktplatz gehen die vier wichtigsten Straßen der Stadt ab: Oberstraße, Bechemer Straße, Lintorfer Straße und die Düsseldorfer Straße.

Die Stadt Ratingen bietet alles, was man sich zum Leben wünscht: Arbeitsplätze, eine grüne Umgebung, eine schöne Innenstadt sowie gefragte Vororte. Auch im öffentlichen Personennahverkehr kann Ratingen punkten. Diverse Buslinien verkehren in alle Stadtteile, sowie nach Düsseldorf - Kaiserswerth, Mülheim an der Ruhr, Mettmann, Heiligenhaus und Velbert. Die Stadtbahnlinie fährt in Richtung Düsseldorf - Zentrum und der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 10 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Hinzu kommt ein kulturelles sowie sportliches Angebot: Stadtmuseum, Stadttheater, Kino, Fußball, Tennis, Reiten oder Golf bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

Besonders beliebt sind die umliegenden Erholungsparks, vor allem der Grüne See, Volkardey und Silbersee bieten Erholung am Rande des Wassers. Das sind die echten Ecken der wilden Natur, die von Romantik und Geheimnisvollem umhüllt sind. Majestätische Felsen, durchsichtige Seen und dichte Wälder sorgen für eine ausgezeichnete Familien Naherholung.

??????? ???????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 448.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

??????? ???????: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com