

Ratingen

Erstbezug nach Renovierung! 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Stellplatz in zentraler Lage

????????? ??????????: 26457001



???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 51 m² • ??????: 2

??????? ???????: 26457001 - 40878 Ratingen

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

???????? ?????????: 26457001 - 40878 Ratingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	26457001	???? ?????	185.000 EUR
???????????	ca. 51 m²	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
???? ???? ?????????	1972	???? ????????????	2025
???? ???? ?????????	1 x ????????????	?????????	???????
	???? ???? ?????????	???????????	
		???????	????????????????
			????????, ?????????

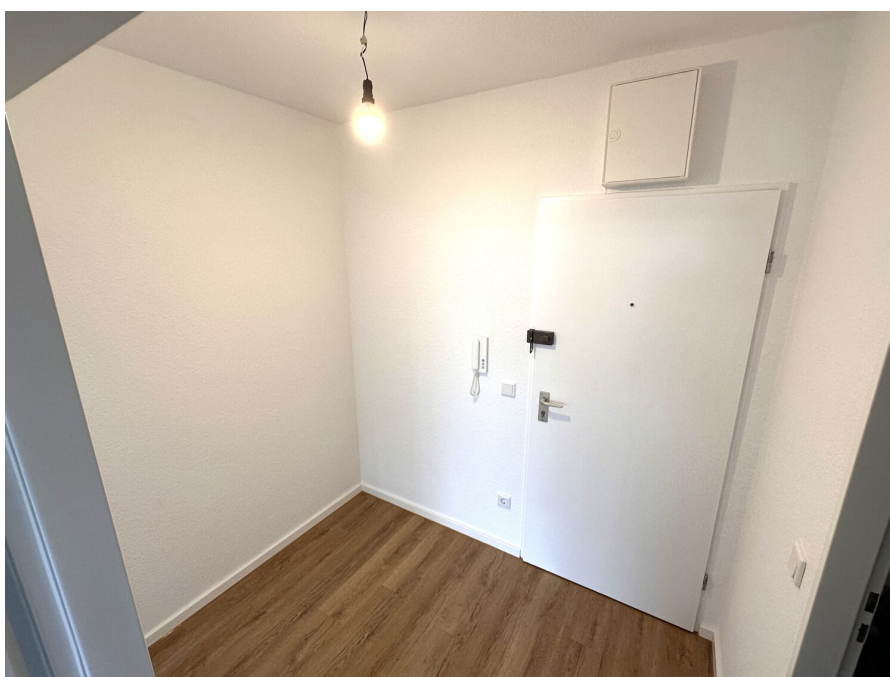
???????? ?????????: 26457001 - 40878 Ratingen

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

???? ????????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	29.03.2028	?????????????	
??????????????????		???????	154.70 kWh/m²a
?????? ???		?????????????	
???? ????????????	????	?????????????	
		???????????	E
		??????????????	
		???????????	
		???? ??????????????	2016
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 26457001 - 40878 Ratingen

?? ?????????



???????? ?????????: 26457001 - 40878 Ratingen

?? ?????????



???????? ??: 26457001 - 40878 Ratingen

?? ???????



???????? ??: 26457001 - 40878 Ratingen

?? ????????



???????? ??: 26457001 - 40878 Ratingen

?? ???????



???????? ??: 26457001 - 40878 Ratingen

??????



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

??????? ???????: 26457001 - 40878 Ratingen

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

Willkommen zu einer ansprechenden und sorgfältig modernisierten 2-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972, die im Jahr 2025 eine komplette Renovierung des Innenbereichs der Wohnung sowie des Balkons erfährt. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 51 m², einer funktionalen Raumaufteilung und einer ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindung.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das sich durch eine solide Bauweise und zentrale Heizungsversorgung mittels Ölzentralheizung auszeichnet. Im Zuge der umfangreichen Sanierung werden sowohl die Wände und Böden als auch die Installationen zeitgemäß erneuert, sodass ein gehobenes Wohngefühl entsteht. Der gesamte Innenbereich der Wohnung präsentiert sich nach der Fertigstellung in einem neuwertigen Zustand.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die großzügigen Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten gleichzeitig Zugang zum überdachten Balkon. Hier lässt sich in den wärmeren Monaten vorzüglich entspannen. Ein besonderes Highlight der Renovierung ist die neue Küche, die mit modernen Geräten und ansprechender Optik keine Wünsche offenlässt. Die offene Gestaltung bietet Komfort und räumliche Flexibilität für alltägliche Bedürfnisse.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett und zusätzliche Schränke. Das Bad ist im Rahmen der Renovierungsarbeiten ebenfalls komplett erneuert worden. Die neue Ausstattung umfasst moderne Armaturen, eine bodengleiche Dusche und eine ansprechende Fliesenauswahl, die einen pflegeleichten und hellen Gesamteindruck hinterlässt.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Flur, der genügend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum liefert. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das weitere Lagermöglichkeiten bietet sowie ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorteilen dieser frisch renovierten Wohnung und vereinbaren Sie einen individuellen Termin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 26457001 - 40878 Ratingen

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

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage in Ratingen Süd und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Infrastruktur, die Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld bietet. Das historische Stadtzentrum von Ratingen mit seinem Wochenmarkt und vielen Geschäften ist nur ca. 1 km entfernt.

Über die nahegelegenen Autobahnen A44 und A52 können Sie die umliegenden Städte Düsseldorf, Essen oder Duisburg gut mit dem Auto erreichen, der Flughafen Düsseldorf ist nur ca. 6 Km entfernt. Eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig gegeben.

??????? ???????: 26457001 - 40878 Ratingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 154.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 26457001 - 40878 Ratingen

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

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

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