

Ratingen

## Esclusivo appartamento duplex di 6 locali nella splendida valle di Schwarzbach

**Codice oggetto: 25457008**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

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

Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25457008               |
| Superficie netta    | ca. 181 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 5                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1975                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 430.000 EUR   |
| Appartamento           | Maisonette  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone                         |

Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|----------------------------|------------------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento              | Olio                   | Consumo energetico                                    | 115.00 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Fonte di alimentazione     | Gas                    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
|                            |                        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                             |

Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



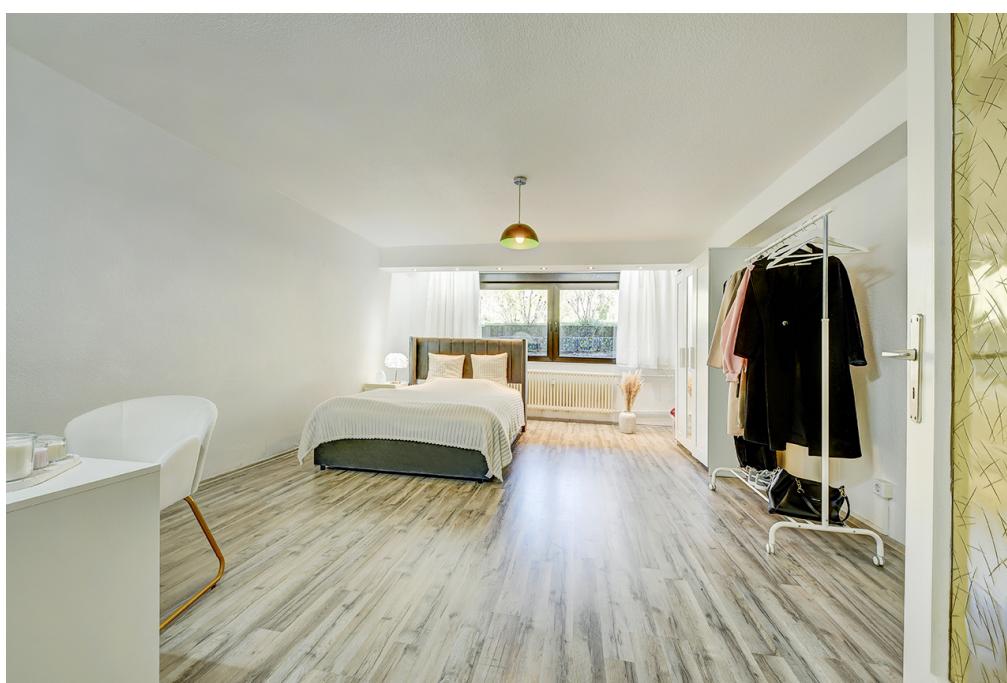
Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



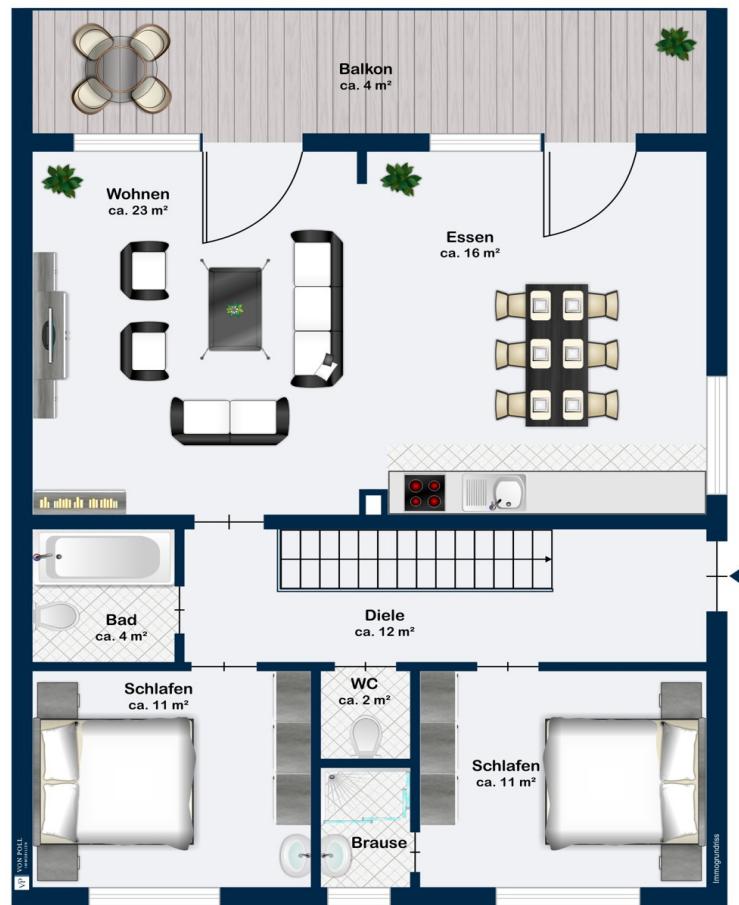
Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25457008 - 40882 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: 25457008 - 40882 Ratingen

## Una prima impressione

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> bietet eine hervorragende Gelegenheit für Familien und anspruchsvolle Käufer, die ein komfortables Zuhause im Grünen suchen. Die Immobilie wurde 1975 erbaut und wurde kontinuierlich gepflegt. Der eigene Eingang an der Seite des Hauses gewährt zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die Wohnung verteilt sich auf zwei Ebenen und umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die ideal für eine große Familie oder für die Nutzung als Gästezimmer und Home-Office geeignet sind. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für geselliges Zusammensein und gemütliche Abende. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Einbauküche, die bereits im Angebot enthalten ist. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet durchdachten Stauraum, um alle Küchenutensilien griffbereit zu halten.

Neben den Schlafzimmern stehen Ihnen drei Badezimmer und ein Gäste WC zur Verfügung, die dank ihrer durchdachten Raumaufteilung sowohl Funktionalität als auch Komfort bieten. Die Badezimmer sind mit modernen Armaturen und Fliesen ausgestattet, was den Standard der Immobilie unterstreicht.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die zahlreichen Einbauschränke, die im gesamten Wohn- und Schlafbereich für viel Stauraum sorgen und eine clevere Lösung für die Aufbewahrung bieten. Die eingebauten Schränke sind nicht nur praktisch, sondern ergänzen auch das stilvolle Gesamtbild der Wohnung.

Ein Einzelgaragenplatz im hauseigenen Garagenhof rundet das Angebot ab und ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Lage im Grünen lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar sind. Einkaufen, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben.

Diese Maisonette-Wohnung bietet eine ideale Lösung für Käufer, die auf der Suche nach viel Raum und gehobener Ausstattung sind. Die durchdachte Raumaufteilung, die pflegeleichte Gestaltung und die umfassenden Ausstattungsmerkmale lassen kaum Wünsche offen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Immobilie kennenzulernen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums behilflich zu sein.

**Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen**

## Tutto sulla posizione

Die Lage im Grünen Ratingen-Schwarzbach lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens gut erreichbar sind. Einkaufen, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben.

Auch die Anbindung an die Autobahn A44 ist ideal. Von hier aus können in kurzer Fahrzeit die umliegenden Städte Düsseldorf, Essen, Duisburg oder Oberhausen erreicht werden.

Codice oggetto: 25457008 - 40882 Ratingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Endenergiebedarf beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25457008 - 40882 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](http://www.von-poll.com)