

Ratingen

# Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage von Cromford

Número da propriedade: 25457004



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

PREÇO DE COMPRA: 1.470.000 EUR • ÁREA: ca. 285 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 748 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25457004	Preço de compra	1.470.000 EUR
Área	ca. 285 m <sup>2</sup>	Tipo de construção	Sólido
Forma do telhado	Telhado de sela	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	8		
Quartos	6		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1981		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	110.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.05.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## O imóvel



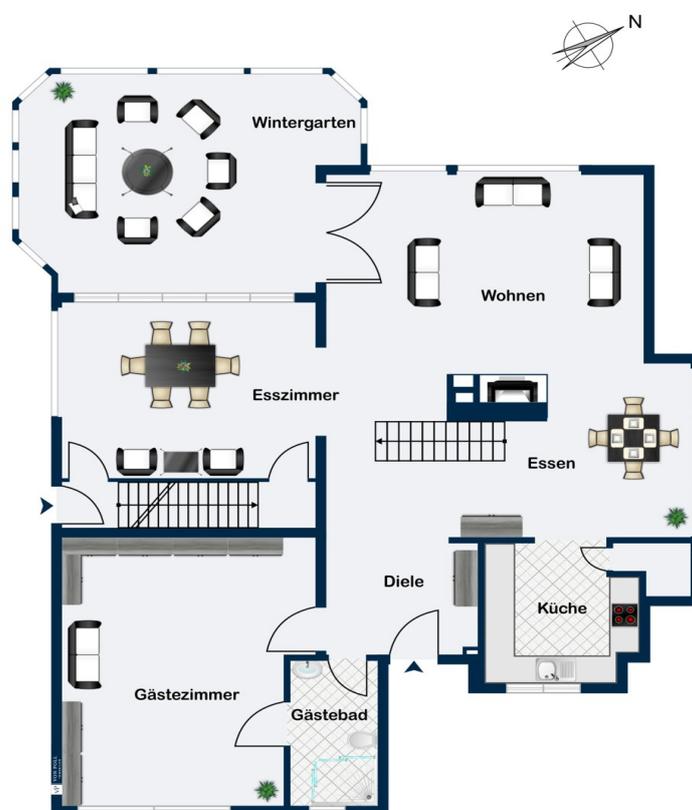
Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

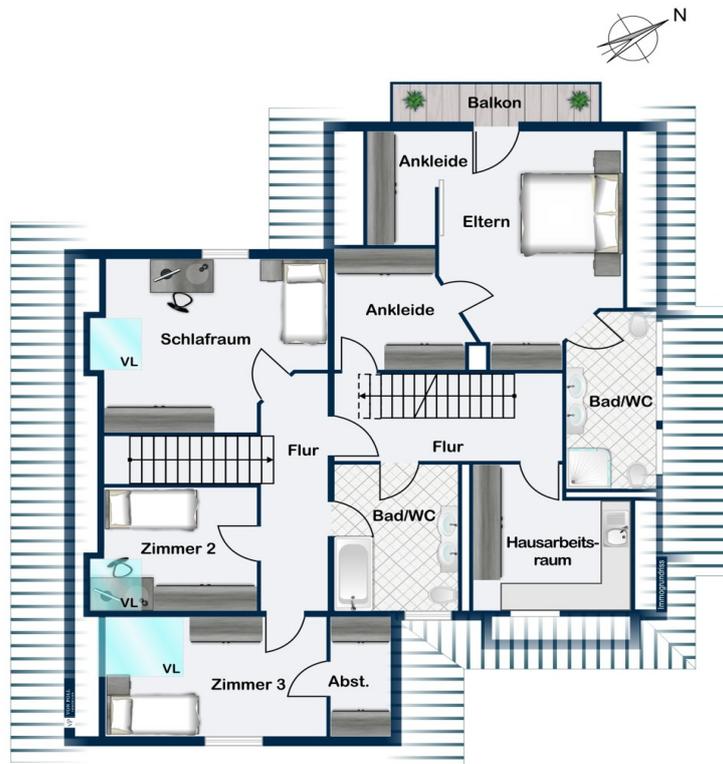
## O imóvel

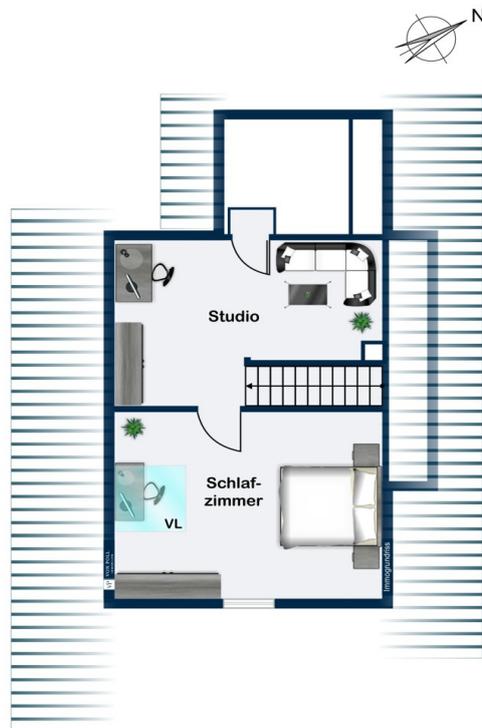


Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## Uma primeira impressão

Das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25457004 - 40878 Ratingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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