

Ratingen

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

Número da propriedade: 26457001



PREÇO DE COMPRA: 185.000 EUR • ÁREA: ca. 51 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26457001 - 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: 26457001 - 40878 Ratingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26457001
Área	ca. 51 m²
Piso	1
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	185.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

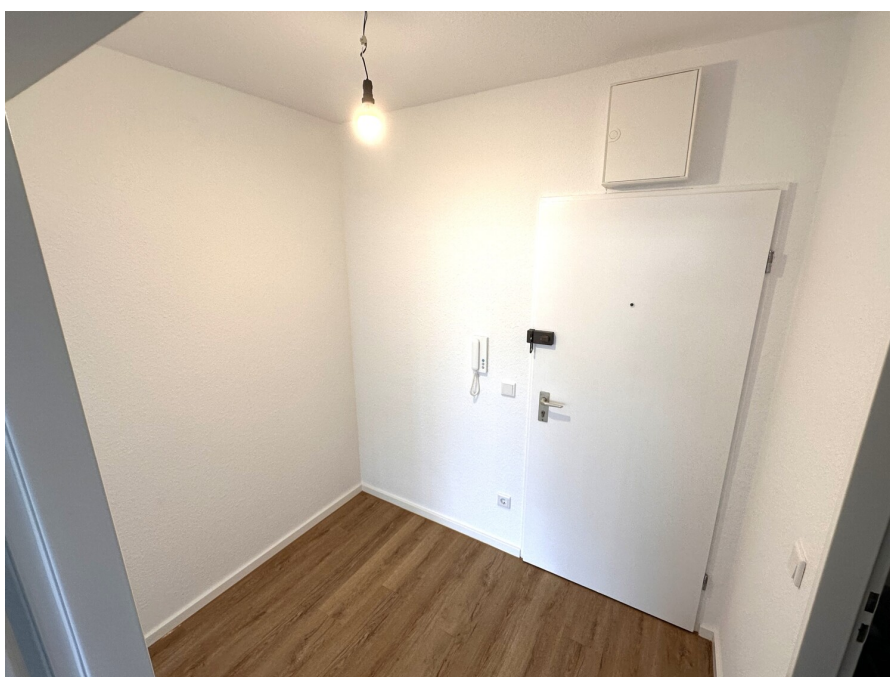
Número da propriedade: 26457001 - 40878 Ratingen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	29.03.2028	Consumo final de energia	154.70 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 26457001 - 40878 Ratingen

## O imóvel





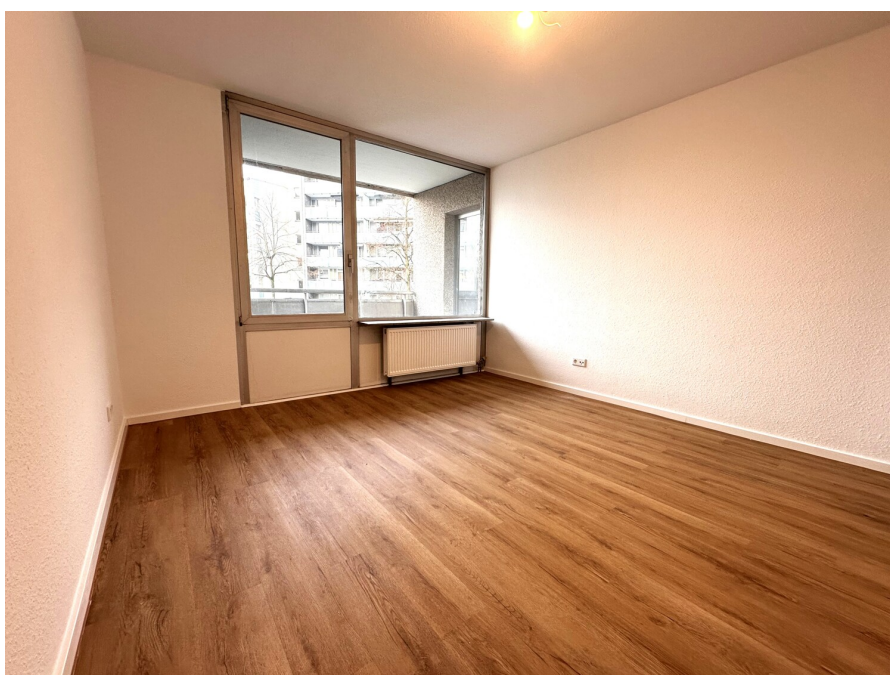
Número da propriedade: 26457001 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26457001 - 40878 Ratingen

## O imóvel





Número da propriedade: 26457001 - 40878 Ratingen

## O imóvel





Número da propriedade: 26457001 - 40878 Ratingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26457001 - 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: 26457001 - 40878 Ratingen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>, 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.

Número da propriedade: 26457001 - 40878 Ratingen

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 26457001 - 40878 Ratingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 154.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 26457001 - 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)