Ratingen

Schöne Eigentumswohnung mit Stellplatz in gefragter Lage - Erstbezug nach Sanierung!

Objektnummer: 26457016



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26457016
Wohnfläche	ca. 52 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.03.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	154.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26457016 - 40878 Ratingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com