Ratingen - Ost

Charmante Eigentumswohnung in Ratingen - Ost

Objektnummer: 26457024



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

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

Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	26457024
Wohnfläche	ca. 64 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.11.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	145 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

Die Immobilie





Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

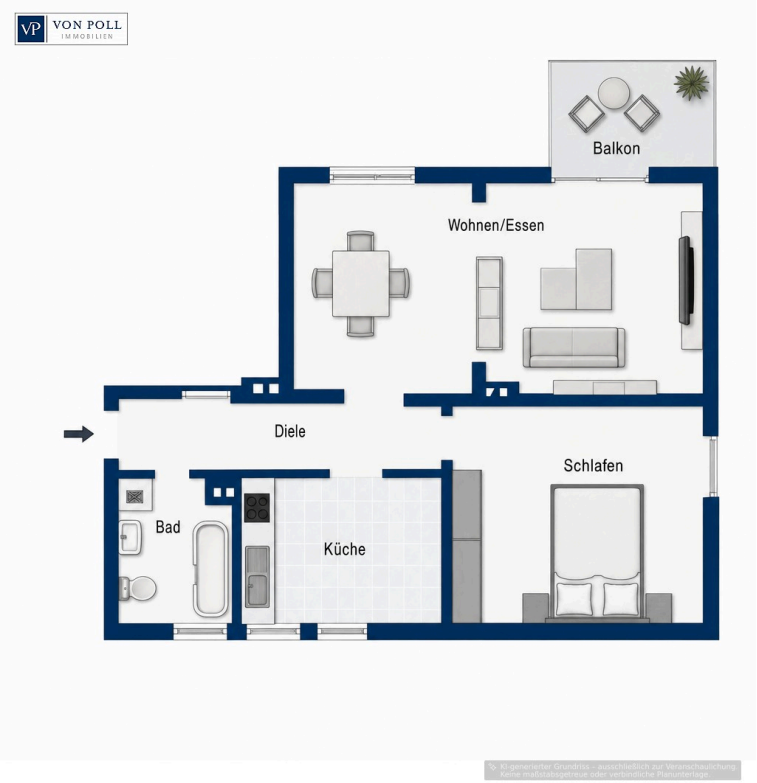
Die Immobilie





Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

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: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine gepflegte Eigentumswohnung innerhalb einer soliden Wohnanlage in attraktiver Wohnlage von Ratingen Ost. Die Wohnanlage überzeugt durch ihre gepflegte Erscheinung, eine funktionierende Eigentümergemeinschaft sowie eine nachhaltige Bewirtschaftung und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Möglichkeit zum Wohnen bzw. zur Investition. Die Wohnung verfügt über einen durchdachten und funktionalen Grundriss mit einem hellen Wohn- und Schlafbereich und einer Einbauküche. Außerdem bietet die Wohnung einen großzügigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Die kompakte Wohnungsgröße in Verbindung mit dem gut geschnittenen Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und sprechen insbesondere Singles, Berufspendler, Studenten sowie Senioren an. Gleichzeitig bietet die Wohnung aufgrund ihrer Größe und Lage sehr gute Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Gesamtzustand. Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen sowie die kontinuierliche Bildung von Erhaltungsrücklagen tragen zum langfristigen Werterhalt der Immobilie bei und schaffen eine solide Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage. Dank der gefragten Wohnlage, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf bietet dieses Objekt beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Wertentwicklung. Die Kombination aus solider Bausubstanz, attraktiver Lage und gut vermietbaren Wohnungsgröße macht diese Wohnungen sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant.
Zur Wohneinheit gehört auch ein eigener abschließbarer Kellerraum. Außerdem gibt es einen Fahrradkeller zur Mitbenutzung sowie ein separater Wäschetrockenboden.
Durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an der Hausfassade in 2024 wurde das Gebäude energieeffizienter gemacht. Dies wird sich auch auf ein reduziertes Hausgeld in 2027 auswirken.

Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im schönen Stadtteil Ratingen Ost . Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen tragen zur hohen Wohnqualität des Standorts bei. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A44 und A52 sind Düsseldorf, Essen, Duisburg sowie das gesamte Ruhrgebiet innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus- und S-Bahn-Verbindungen. Auch der Flughafen Düsseldorf ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Ratingen zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im unmittelbaren Umfeld der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, hoher Lebensqualität und einer konstanten Nachfrage nach Wohnraum macht den Standort für Eigennutzer und Kapitalanleger besonders attraktiv.

Objektnummer: 26457024 - 40882 Ratingen - Ost

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