Ratingen

Moderne + top gepflegte Doppelhaushälfte mit Energieeffizienzklasse A in gefragter Lage

Property ID: 25457012

LIVING SPACE: ca. 126 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 233 m²

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

At a glance

Property ID	25457012
Living Space	ca. 126 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	08.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	40.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

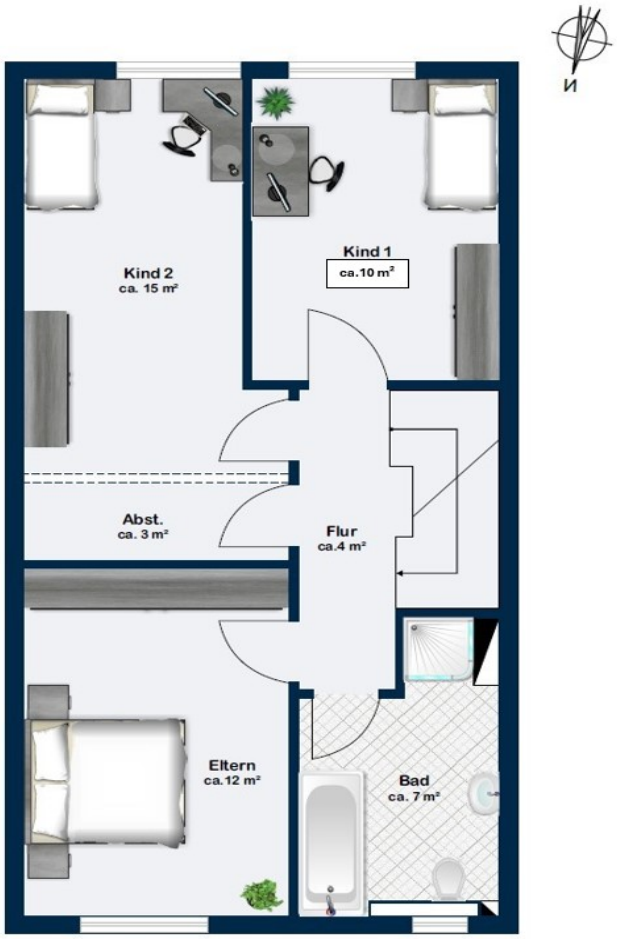
The property

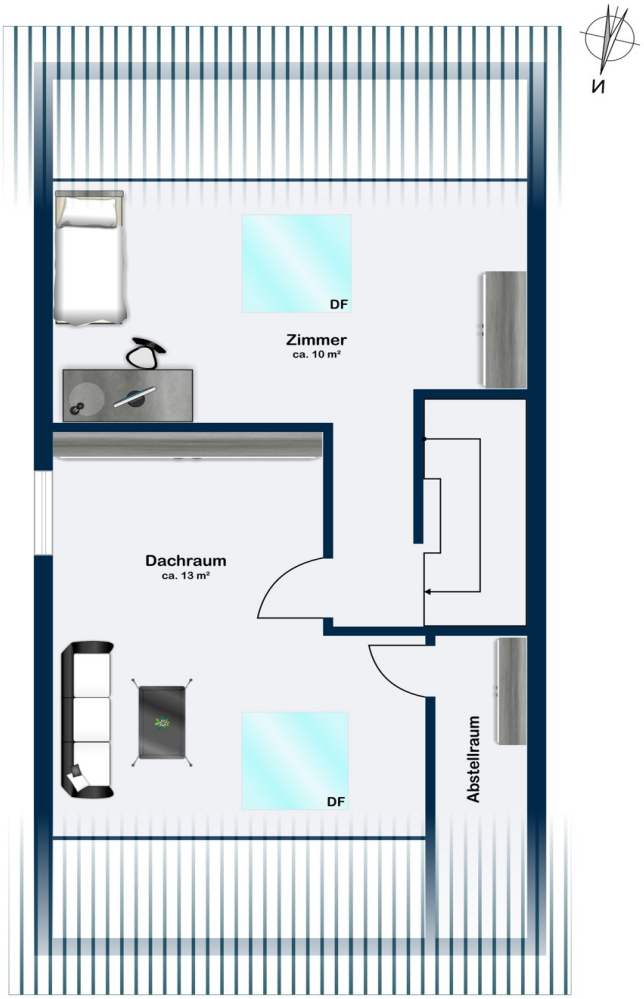
Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

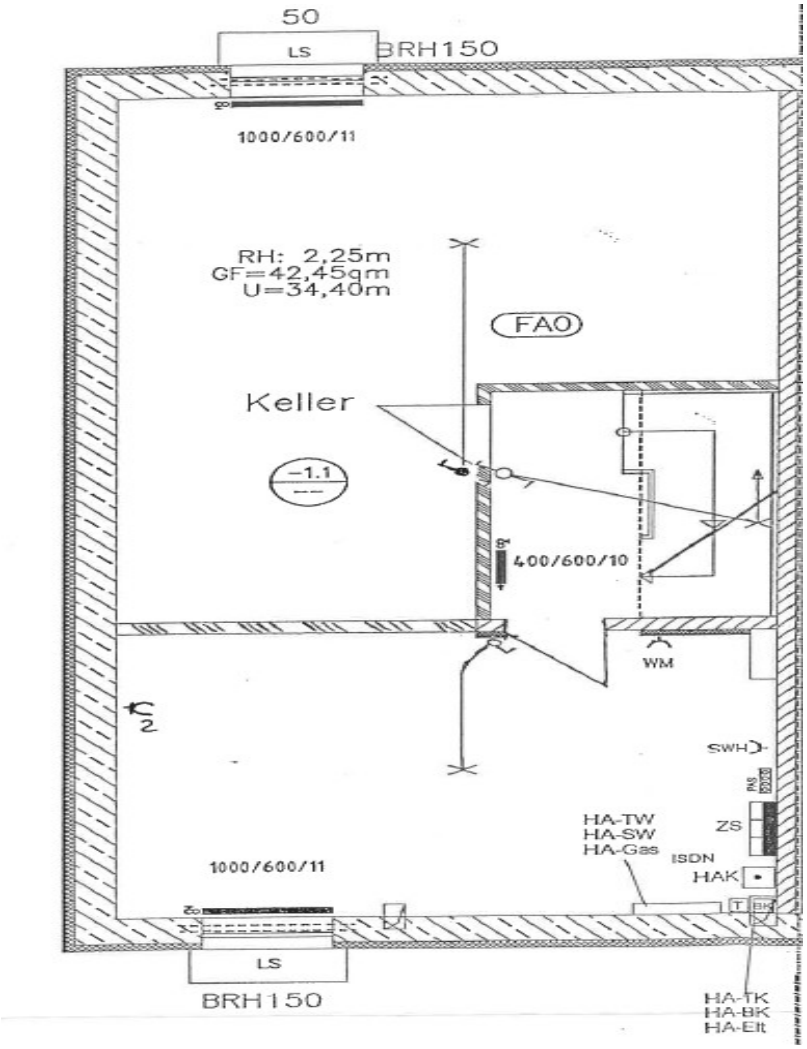
The property

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

Floor plans


Kind 2
ca. 15 m²
Kind 1
ca.10 m²
Abst.
ca. 3 m²
Flur
ca.4 m²
Eltern
ca.12 m²
Bad
ca. 7 m²


N
DF
Zimmer
ca. 10 m²
Dachraum
ca. 13 m²
DF
Abstellraum



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

A first impression

Die ansprechende Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2004 erbaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 126 m², verteilt auf 6 Zimmer. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 233 m². Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine Ausstattung, die den Ansprüchen modernen Wohnens absolut gerecht wird. Im Erdgeschoss der Immobilie bietet Ihnen der offene und helle Wohn- und Essbereich viel Raum für eine individuelle Gestaltung. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung, die dem Raum eine freundliche Atmosphäre verleiht. Direkt neben dem Essbereich liegt die voll ausgestattete Einbauküche. Der Eingangsbereich des Erdgeschosses wird von einer Garderobe und einem Gäste-WC komplettiert, diese sorgen für zusätzliche Wohnqualität und Komfort. Im Obergeschoss befinden sich neben dem Hauptschlafzimmer noch zwei weitere Zimmer, die je nach Bedarf vielseitig nutzbar sind, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Das angrenzende Badezimmer ist modern und funktional gestaltet, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, um den unterschiedlichen Bedürfnissen aller Familienmitglieder gerecht zu werden. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Das darüberliegende Dachgeschoss ist voll ausgebaut und bietet Ihnen zwei weitere Räume. Der Außenbereich der Immobilie umfasst eine Terrasse und einen Gartenbereich, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Ob Sie einen gemütlichen Grillabend planen oder einen ruhigen Nachmittag mit einem Buch genießen möchten, die Gartengestaltung ermöglicht Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Terrasse lädt zudem zum Entspannen ein und erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen. Zusammenfassend bietet die hier angebotene Doppelhaushälfte eine attraktive Wahl für alle, die eine hochwertige Immobilie in einer angenehmen Umgebung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser kompetentes Team jederzeit zur Verfügung.

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Ratingen – Eckamp, in umittelbarer Nachbarschaft des Felderhof Quartiers. Hier gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und der nächste Supermarkt befindet sich direkt am nördlichen Rand des Wohngebiets. Mit dem Rad oder dem Auto sind Sie in Windeseile in der nahegelegenen Ratinger Innenstadt, die mit gemütlichen Straßencafés, Restaurants und kleinen Geschäften in historischer Kulisse zum Bummeln und Verweilen einlädt. Vom Haus aus ist der Kindergarten Meygner Busch fußläufig erreichbar. Auch die älteren Kinder können den Weg zur Grundschule oder zur weiterführenden Schule unbeschwert zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Der angrenzende Erholungspark rund um den Grünen See ist wunderbar zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Dort bieten sich vielfältige Möglichkeiten, Zeit an der frischen Luft zu verbringen: Spaziergänge, Fahrradtouren, eine Runde über den Trimm-Dich-Pfad, eine Partie Beachvolleyball oder doch lieber eine Runde Tischtennis? Hier ist für jeden etwas dabei! Die vierbeinigen Bewohner können sich zudem auf einer Hundespielwiese ungestört austoben. 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.

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 40.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25457012 - 40880 Ratingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com