

Ratingen West

# Top gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon auf der Sonnenseite und Tiefgaragenstellplatz in zentraler Lage

Número da propriedade: 25457011



PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 79 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

- 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: 25457011 - 40880 Ratingen West

## Numa vista geral

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25457011                                                    |
| Área                   | ca. 79 m²                                                   |
| Piso                   | 2                                                           |
| Quartos                | 3                                                           |
| Quartos                | 2                                                           |
| Casas de banho         | 1                                                           |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 18000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 189.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Remoto                            | Procura final de energia                                 | 149.70 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 03.07.2028                        | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano                | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1971                     |

Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## O imóvel



Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## O imóvel



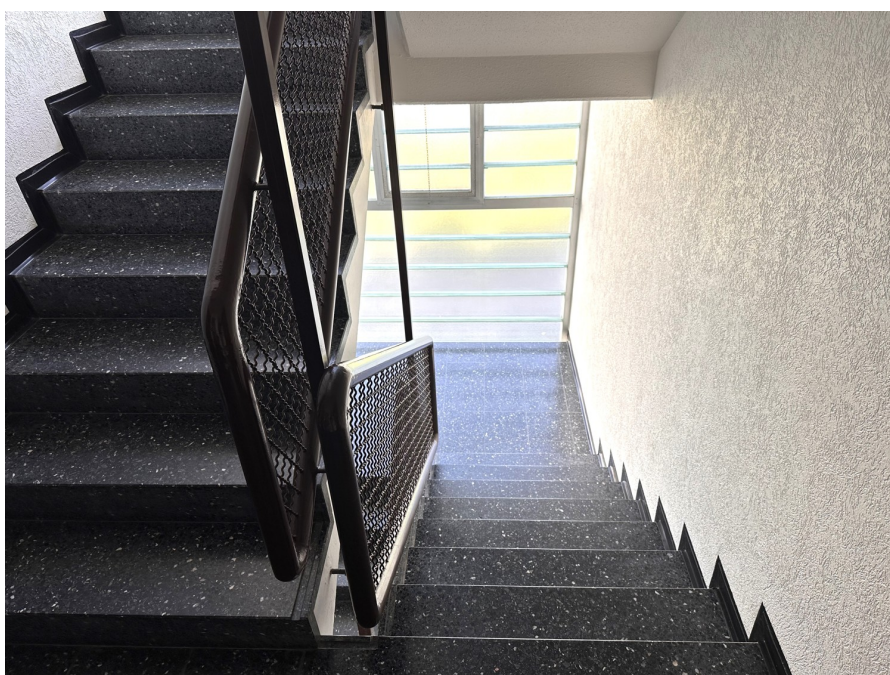
Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## O imóvel



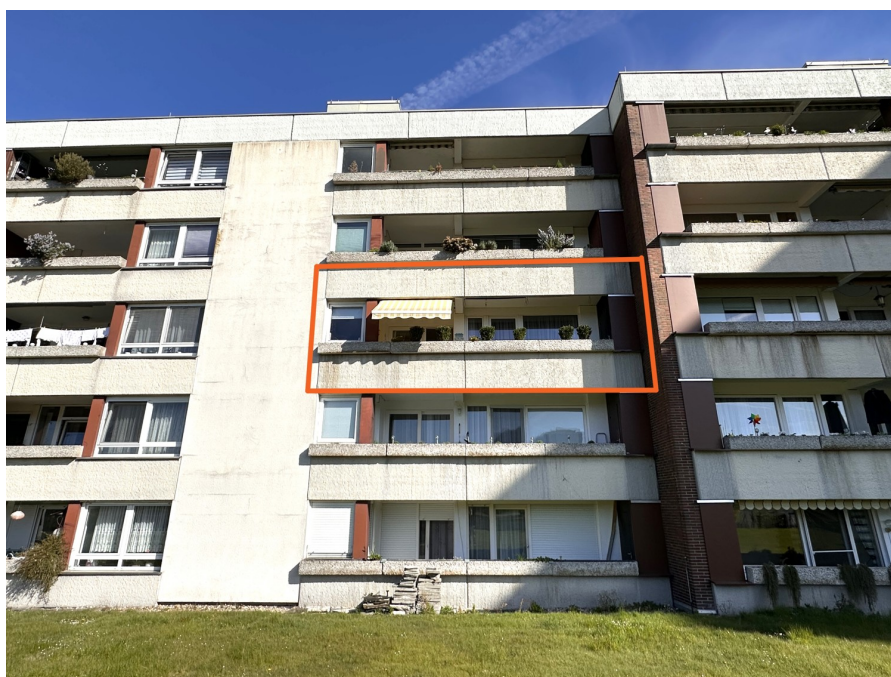
Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## O imóvel



Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## O imóvel



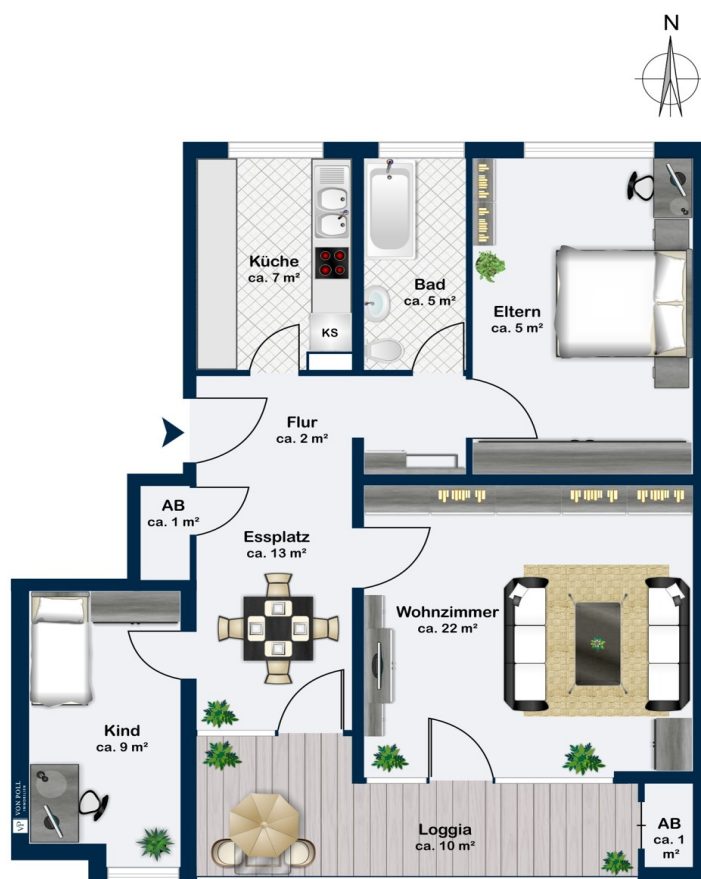
Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## O imóvel



Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## 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: 25457011 - 40880 Ratingen West

## Uma primeira impressão

Diese ca. 79 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 12-Parteien-Hauses aus dem Jahr 1971 bietet Ihnen ein komfortables Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Die Immobilie verfügt über eine geräumige Diele, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon mit Markise mit Süd-Ausrichtung, eine Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer und ein Badezimmer.

Ein großer Tiefgaragenstellplatz direkt am Eingang der Tiefgarage ist im Preis inbegriffen. Er liegt unmittelbar an der Kellereingangstür und von dort aus kann man bequem mit dem Aufzug die Wohnungstür erreichen.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie in einem eigenen Kellerabteil. Darüber hinaus stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 510 EUR, wovon rund 120 EUR in die Instandhaltungsrücklage fließen.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage legen.

Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## Tudo sobre a localização

Die Eigentumswohnung befindet sich in Ratingen, einer charmanten Stadt im Rheinland. Der Stadtteil West, in dem sich die Immobilie befindet, besticht durch seine zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe gibt es am Berliner Platz eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Auch die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein. Öffentliche Verkehrsmittel sind unmittelbar vor der Immobilie angesiedelt, was die Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte ermöglicht.

Ratingen selbst ist bekannt für seine historische Altstadt. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten sorgen für Abwechslung und eine hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet zudem für seine Bewohner eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sportmöglichkeiten.

Durch die Nähe zu Düsseldorf mit seinem Flughafen ist auch eine weitreichende nationale und internationale Anbindung gegeben. Die Autobahnen A3 und A52 verbinden Ratingen mit dem gesamten Rheinland und auch dem Ruhrgebiet.

Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 149.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25457011 - 40880 Ratingen West

## 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)