

Ratingen - Zentrum

# Zentral gelegenes und solides Reihenendhaus mit großem Gestaltungspotenzial

Codice oggetto: 25457006



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159,3 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 181 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25457006
Superficie netta	ca. 159,3 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1980
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 89 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	448.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## La proprietà





Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## La proprietà



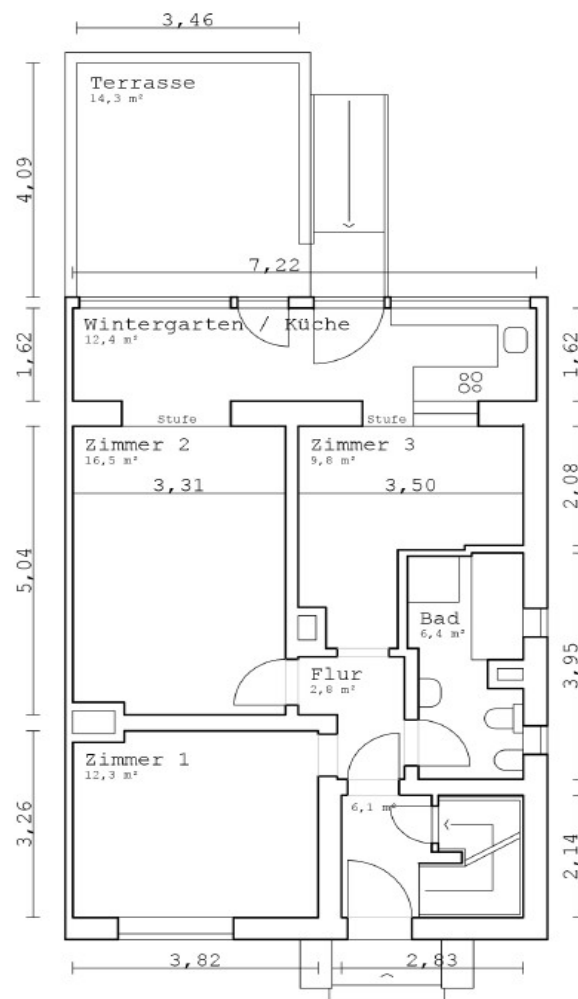
Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

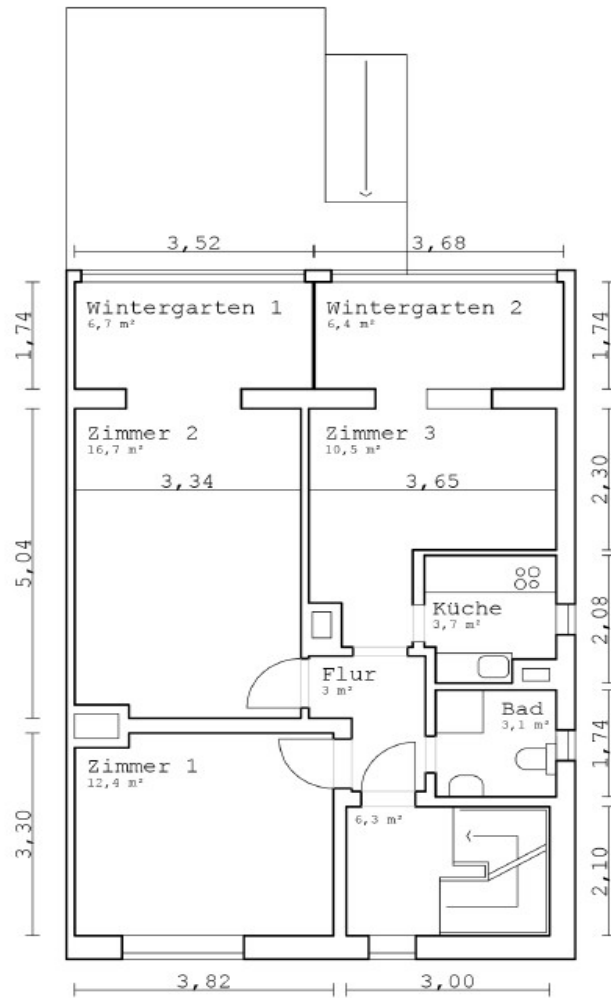
## La proprietà

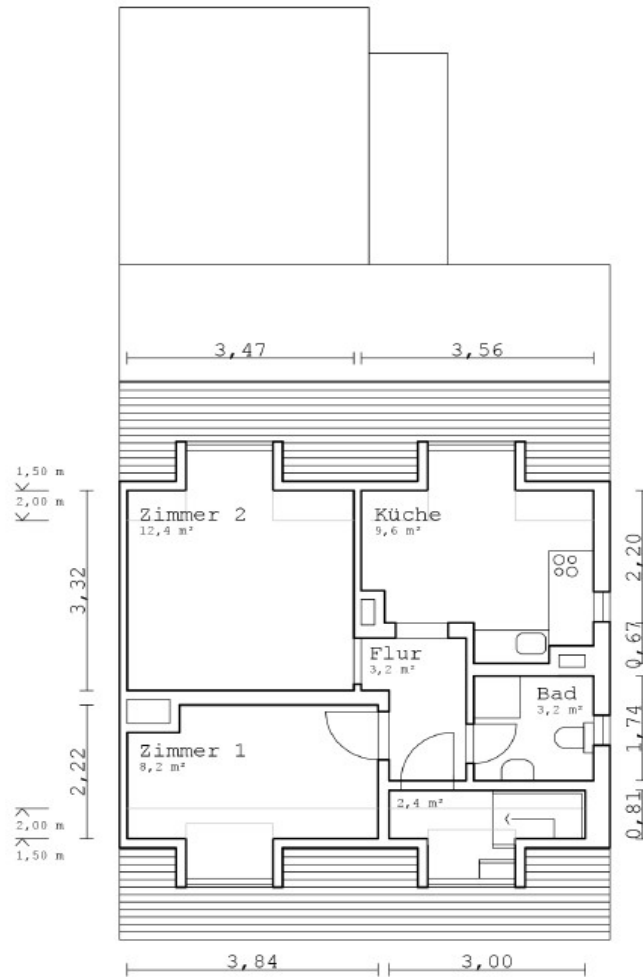


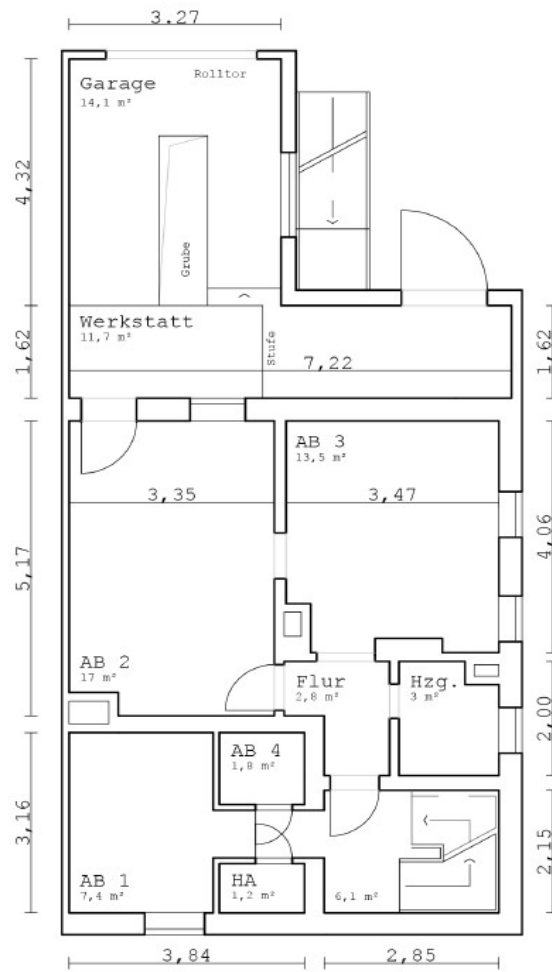
Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem soliden Reihenendhaus, das im Jahr 1950 erbaut wurde und sich durch seine zentrale Position in einer gefragten und zentrumsnahen Lage auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von rund 159 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Der insgesamt renovierungsbedürftige Zustand des Hauses ermöglicht es den Erwerbern, eigene Vorstellungen zu verwirklichen und das Objekt den persönlichen Bedürfnissen anzupassen. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 1980 aufwändig modernisiert.

Insgesamt gibt es sechs Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen und drei Badezimmer im Haus. Verteilt auf die drei Etagen, bietet das Raumprogramm eine praktische Lösung für Familien mit Platz- und Raumbedarf.

Aus dem Wintergarten im Erdgeschoss wird die Terrasse betreten und von dort aus der kleine Gartenbereich, der über eine Außentreppe erreicht wird. Die zum Haus gehörende und unter der Terrasse liegende Garage mit Grube bietet Ihnen die Voraussetzungen für Wartungsarbeiten am eigenen Fahrzeug oder aber zusätzlichen Stauraum für Hobby und Freizeit.

Diese Immobilie eignet sich daher optimal für Käufer, die eine individuelle Immobilie in gefragter und zentrumsnaher Lage suchen und die Vorteile einer umfangreichen Modernisierung nach eigenen Wünschen nutzen möchten. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass alle täglichen Bedürfnisse bequem abgedeckt werden können.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem Reihenendhaus steckt.

**Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum**

## Tutto sulla posizione

Ratingen Mitte Ratingen zählt mit seiner ganz eigenen Ausstrahlung zu den beliebtesten Wohnlagen im Kreis Mettmann. Nicht zuletzt durch die interessante Kombination von historischen Gebäuden, einem tollen Marktplatz sowie interessante Boutiquen, Restaurants und Kneipen. Von dem idyllisch angelegten Marktplatz gehen die vier wichtigsten Straßen der Stadt ab: Oberstraße, Bechemer Straße, Lintorfer Straße und die Düsseldorfer Straße.

Die Stadt Ratingen bietet alles, was man sich zum Leben wünscht: Arbeitsplätze, eine grüne Umgebung, eine schöne Innenstadt sowie gefragte Vororte. Auch im öffentlichen Personennahverkehr kann Ratingen punkten. Diverse Buslinien verkehren in alle Stadtteile, sowie nach Düsseldorf - Kaiserswerth, Mülheim an der Ruhr, Mettmann, Heiligenhaus und Velbert. Die Stadtbahnlinie fährt in Richtung Düsseldorf - Zentrum und der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 10 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Hinzu kommt ein kulturelles sowie sportliches Angebot: Stadtmuseum, Stadttheater, Kino, Fußball, Tennis, Reiten oder Golf bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

Besonders beliebt sind die umliegenden Erholungsparks, vor allem der Grüne See, Volkardey und Silbersee bieten Erholung am Rande des Wassers. Das sind die echten Ecken der wilden Natur, die von Romantik und Geheimnisvollem umhüllt sind. Majestätische Felsen, durchsichtige Seen und dichte Wälder sorgen für eine ausgezeichnete Familien Naherholung.

**Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 448.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Codice oggetto: 25457006 - 40878 Ratingen - Zentrum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)