Ratingen

Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage von Cromford

Property ID: 25457004

PURCHASE PRICE: 1.470.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 285 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 748 m^2

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

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

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

At a glance

Property ID	25457004
Living Space	ca. 285 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	1.470.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	26.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	110.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

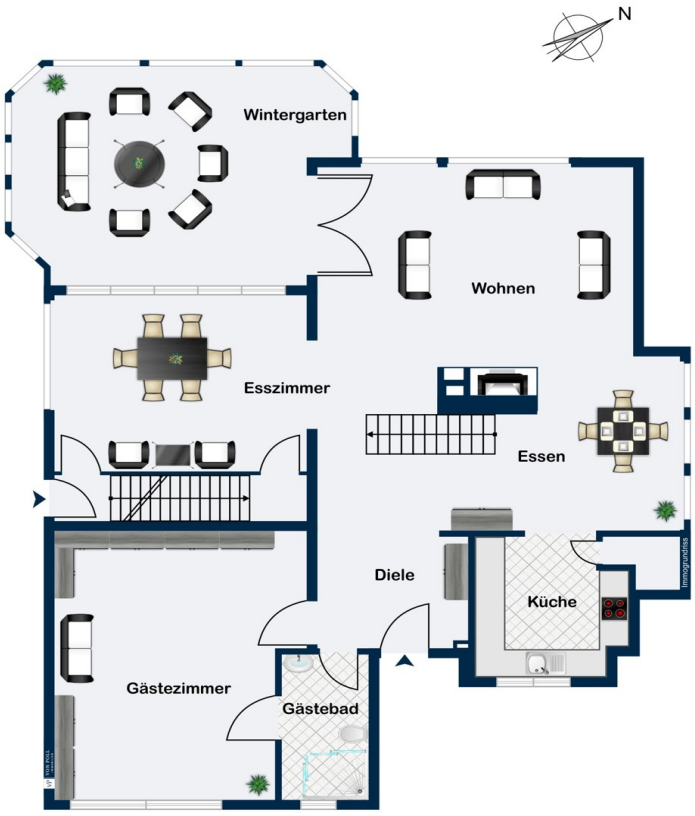
The property

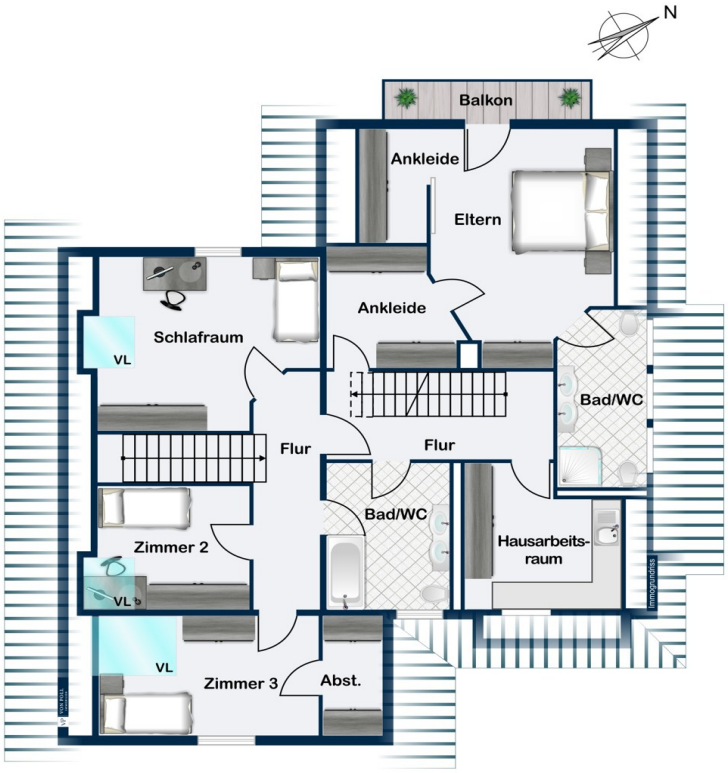
Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

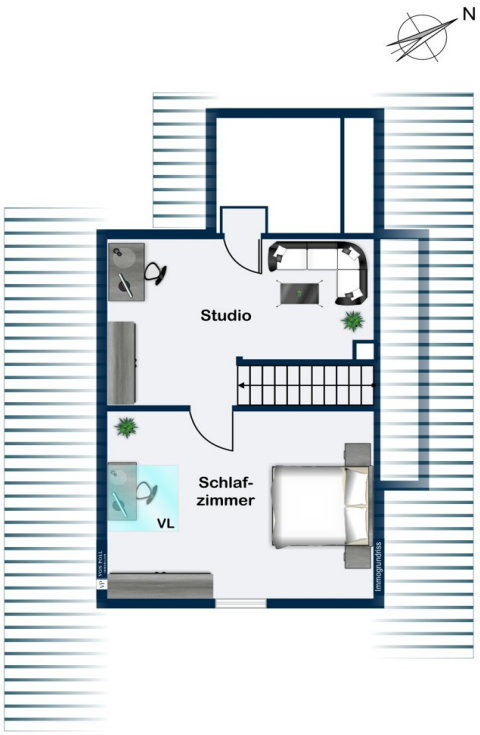
The property

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

Floor plans




N
Balkon
Ankleide
Eltern
Ankleide
Schlafraum
VL
Bad/WC
Flur
Flur
Bad/WC
Hausarbeits-
raum
Zimmer 2
VL
VL
Zimmer 3
Abst.



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: 25457004 - 40878 Ratingen

A first impression

Das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 285 m² wurde 1980/81 erbaut und seitdem mehrmals aufwändig umgebaut und modernisiert. Die Lage unmittelbar am Poensgenpark bietet Ihnen ein hohes Maß an Ruhe und Natur in einem sehr exklusiven Umfeld.

Das Haus umfasst insgesamt acht geräumige Zimmer. Dazu zählen sechs mögliche Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugs- und Entfaltungsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder bieten. Drei modernisierte Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen, garantieren Komfort und Funktionalität, um den vielseitigen Ansprüchen einer Familie gerecht zu werden.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen außerdem für eine helle und freundliche Atmosphäre innerhalb des Hauses und bieten einen wunderbaren Ausblick auf das gepflegte Grundstück und den angrenzenden Park.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und familienfreundlich gestaltet. Vom großzügigen Eingangsbereich gelangt man direkt in das offene Wohn- und Esszimmer, das mit seiner großzügigen Fläche für gemütliche Zusammenkünfte prädestiniert ist. Die daran angrenzende offene Küche ist 2021 erneuert worden und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie auch den ca. 30 m² großen Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit für ein besonderes Wohlfühlambiente sorgt.

Davor befindet sich der uneinsichtige Garten mit aktuell 3 Terrassen, die je nach Tageszeit zwischen Sonne oder Schatten auswählen lassen.

Eine Garage mit direktem Hauszugang auf der linken- sowie ein Carport Stellplatz auf der rechten Gebäudeseite runden das Angebot ab.

Interessenten dieser Immobilie erhalten hier die Möglichkeit, ein modernes und geräumiges Zuhause in einer exklusiven Wohngegend zu erwerben. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, modernisierter Ausstattung und einer attraktiven Lage lassen dieses Einfamilienhaus den Ansprüchen einer Familie in jeder Hinsicht gerecht werden.

Bitte melden Sie sich bei uns, um sich bei einer Besichtigung vor Ort von den zahlreichen Vorteilen und der hohen Wohnqualität zu überzeugen, die dieses Objekt bietet.

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

All about the location

Ratingen - Cromford gehört zu den begehrtesten und elegantesten Wohnlagen von ganz Ratingen. Unmittelbar angrenzend an den Poensgenpark liegt die Immobilie im Grüngürtel nördlich des Ortskerns, der fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar ist. Die Ratingen Innenstadt besticht durch ihre charmante Fußgängerzone mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs und dem drei Mal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt.

Auch kulturell und sportlich hat die Stadt einiges zu bieten: Stadtmuseum, Theater, Kino, Schwimmbad mit Sauna und Wellness, Golf, Reiten, Tennis und Fußball, um nur einige der Angebote zu nennen.

Durch seine zentrale Lage ist eine Anbindung mit dem Auto an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg oder Essen von Ratingen aus optimal gegeben; über die Autobahnen A3, A44 oder A52 gelangt man sehr zeitnah dorthin.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut und ermöglicht ein unkompliziertes Erreichen der Ratinger Stadtteile, aber auch der umliegenden Gemeinden.

Property ID: 25457004 - 40878 Ratingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 110.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25457004 - 40878 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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com