Ratingen / Hösel

Gepflegte und modernisierte Eigentumswohnung in gefragter Lage

??????? ????????: 25457007

www.von-poll.com

???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 90 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

?? ??? ?????

??????? ????????	25457007
?????????	ca. 90 m²
?????????? ???	01.11.2025
??????	2
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1970
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	299.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.05.2030
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	107.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2000

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

?? ???????

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

?? ???????

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

?? ???????

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

?? ???????

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

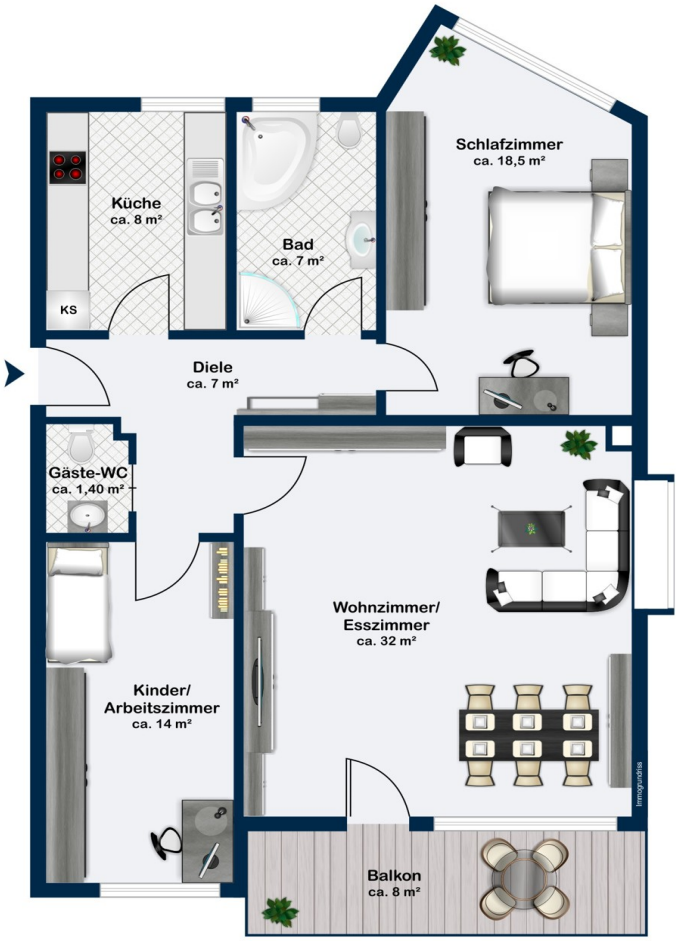
?? ???????

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

?? ???????

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine ansprechende Etagenwohnung, die sich im 2. Obergeschoss eines 6-Parteien-Hauses befindet und im Jahr 1970 erbaut wurde. Die Immobilie besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 90 m², verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung befindet sich in einem stetig modernisierten und gepflegten Zustand, was sie zu einer attraktiven Option für Paare oder kleine Familien macht. Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional gestaltet. Beim Betreten gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Eingangsbereich, von hier aus eröffnet sich der Zugang zu sämtlichen Räumen. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohn- und Esszimmer, das durch große Fenster für viel Tageslicht sorgt und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Hier findet sich genügend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft und einen Essbereich, was die Einrichtungsmöglichkeiten vielseitig gestaltet. Der Balkon mit einer Süd-West-Ausrichtung lädt zum genießen vieler Sonnenstunden ein. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Hauptschlafzimmer und Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Beide Räume sind gut proportioniert und bieten viele Stellflächen für Möbel. Das modernisierte Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, auch ein Gäste WC ist vorhanden. Die vorhandene Einbauküche ist funktional und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum für Küchenutensilien. Ergänzt wird das Angebot durch zwei im Haus befindliche Garagenplätze, die für je 15.000€ angeboten werden sowie einen klassischen Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit großzügigem Trockenraum befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss. Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein gepflegtes Zuhause in zentraler Lage zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einem wirklich guten Zustand. Interessenten sind eingeladen, sich selbst einen Eindruck von dieser vielversprechenden Immobilienoption zu verschaffen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen oder Fragen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

??? ??? ??? ??????????

Ratingen-Hösel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen und hat den Ruf einer eleganten und attraktiven, aber auch beschaulichen Ansiedlung mit sehr guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg, Essen oder Mülheim an der Ruhr über das nahegelegene Breitscheider Kreuz. Der beliebte Ortskern von Hösel mit diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und der Post ist schnell erreicht, außerdem Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Ratinger Stadtteilen und zwei internationale Schulen liegen ca. 15 Autominuten entfernt. Ein Fußball-, Tennis- und Golfverein sowie mehrere Reitplätze sind hier auch angesiedelt, sie bieten einen hohen Freizeitwert für jung und alt. Ein guter Anschluss an die fußläufig erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel ist auch gegeben, mehrere Busverbindungen steuern die umliegenden Stadtteile Ratingens und die angrenzenden Gemeinden an.

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 25457007 - 40883 Ratingen / Hösel

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

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