



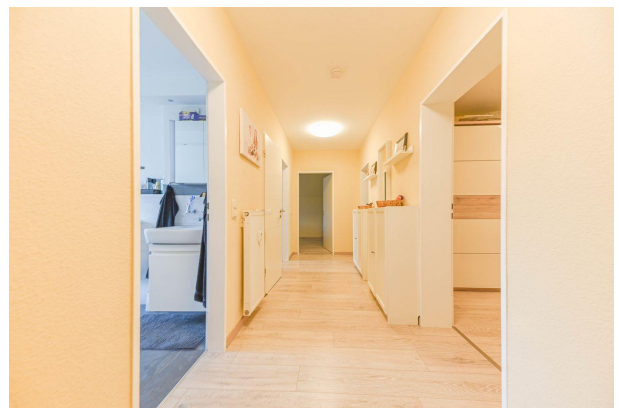
Immobilien-Exposé

Vierraumtraum

Objekt-Nr.:
206510

Wohnung zum Kauf

in 40878 Ratingen - Zentrum



Details

Hausgeld

521 €

Käuferprovision inkl. USt.

3,57%

Wohnfläche (ca.)

92,54 m²

Zimmer

4

Lage im Objekt (Etage)

0

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

3

Anzahl separate WCs

1

Baujahr

1974

Stellplatzmiete

0 €

Stellplätze

2

Stellplatzpreis (Garage)

15.000 €

Garagenanzahl

1

Zustand

modernisiert

Unterkellert

Ja

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

In ruhiger und doch zentraler Lage von Ratingen findet sich diese gepflegte Wohnanlage, die Wohnung selbst befindet sich in der Hochparterre eines 9 Parteien-Mehrfamilienhauses.

Empfangen werden Sie durch einen freundlichen und hellen Wohnflur, der Sie in alle Räumlichkeiten geleitet. Geradezu finden Sie zu Ihrer Linken, das modernisierte Gäste WC, welches sich in modernem grau-weiß präsentiert. Des Weiteren finden Sie angrenzend ein großzügiges Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die gelungene Aufteilung dieser modernen Wohnung wird Sie überzeugen, so finden Sie auch im Wohnzimmer viel Platz für eine große Sofalandschaft, sowie einen zusätzlichen Essbereich. Hier finden auch Technikfreunde ihre reinste Freude, hier können Sie das Licht, sowie die Markise smart via Alexa steuern. Die große Fensterfront spendet viel Tageslicht und gewährt außerdem den Zugang zu Ihrem neuen und weitläufigen Sonnenbalkon. Genießen Sie schöne Stunden an der frischen Luft bei einem schönen Glas Wein. An einem lauen Sommerabend die Seele baumeln lassen, lässt einen direkt Urlaubsfeeling in den eigenen vier Wänden erleben. Die elektrische Markise spendet Ihnen bei Bedarf, einen angenehmen Schattenplatz. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Zur freien kulinarischen Entfaltung steht Ihnen Ihr geräumiger Küchenbereich mit Einbauküche zur Verfügung, die Sie gerne übernehmen können.

Zwei weitere Schlafräume geben Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohlfühlorte zu gestalten. Ein gemütliches Bett und ein großer Kleiderschrank finden dort mit Leichtigkeit ihren Platz.

Der aktuell als Elternschlafzimmer genutzte Raum bietet mit seiner Größe Platz für einen perfekten Rückzugsort und der Möglichkeit einen großen Kleiderschrank, sowie einen großes Bett. Aktuell finden Sie hier ebenfalls eine Klimaanlage, diese ist mobil und kann demnach auch wieder abgebaut werden.

Das Tageslichtbadezimmer besticht durch hochwertige Keramik und gut durchdachte Elemente, so läuft das Wasser in Ihre neue Badewanne beispielsweise durch den Ablauf, hier kann man zu Recht von einer persönlichen Wellnessoase sprechen. Des Weiteren wurde das Bad noch mit einem Pissoir ausgestattet.

Der eigentliche Abstellraum wurde von den Eigentümern geschickt in einen Hauswirtschaftsraum verwandelt, indem Ihre Waschmaschine und Ihr Trockner bequem Platz finden, eigentliches Highlight ist aber, dass hier auch eine Warmwasserzufuhr eingerichtet wurde. So benötigt Ihre Waschmaschine wesentlich weniger Energie und sie haben einen erheblich geringeren Stromverbrauch.

Für weiteren Stauraum sorgt ein eigener Kellerraum. Die Fahrräder können problemlos im separaten Fahrradkeller untergebracht werden, der auch einen Zugang nach draußen für Sie bereit stellt.

Die Garage inkl. elektrischem Tor bietet Ihnen zusätzlichen Komfort, des Weiteren haben die Eigentümer zwei Stellplätze gemietet, welche Sie ggf. auch anmieten können. Diese befinden sich ebenfalls auf dem Gelände der WEG und sind Außenstellplätze. Das Gebäude wird aktuell ausschließlich von Eigentümern bewohnt und tritt mit einem gepflegten und ordentlichen Eindruck in Erscheinung.

Begeistert Sie dieses Schmuckstück genauso wie uns? Dann sprechen Sie noch heute einen persönlichen Termin mit uns ab, um diese Wohnung zu Ihrer zu machen.

Ausstattung

- Ruhige Lage und dennoch zentral
- 4 Raum Hochparterre
- ca. 93 m²
- 9 Parteien MFH
- Garage m. elektrischem Tor
- 2 anmietbare Außenstellplätze
- 2022 umfangreich renoviert
- Hochwertiger einheitlicher Vinylboden
- Moderne Badezimmer 2015
- Tageslicht-Wannenbad
- Zulauf Badewanne über Ablauf
- Hochwertige Keramik
- Zusätzliches Pissoir
- Gäste WC m. Warmwasser
- Wohnzimmer m. Klimaanlage

- Balkon
- Elektrische Markise
- Lichtsteuerung über Alexa
- Terrassentür m. Insektenschutz
- 3-fach verglaste Fenster 2012
- Hauswirtschaftsraum m. Warmwasserzufuhr f. Waschmaschine
- Trinkwasseraufbereitung durch Osmoseanlage
- Heizung wird ausgetauscht (keine Sonderumlage fällig)
- Hybridmodell
- Eigener Kellerraum
- Fahrradkeller m. direktem Zugang n. draußen
- Trockenmöglichkeit im Dachboden
- WEG 60 Parteien
- Hausgeld 521,- €

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

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) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Lage & Umgebung

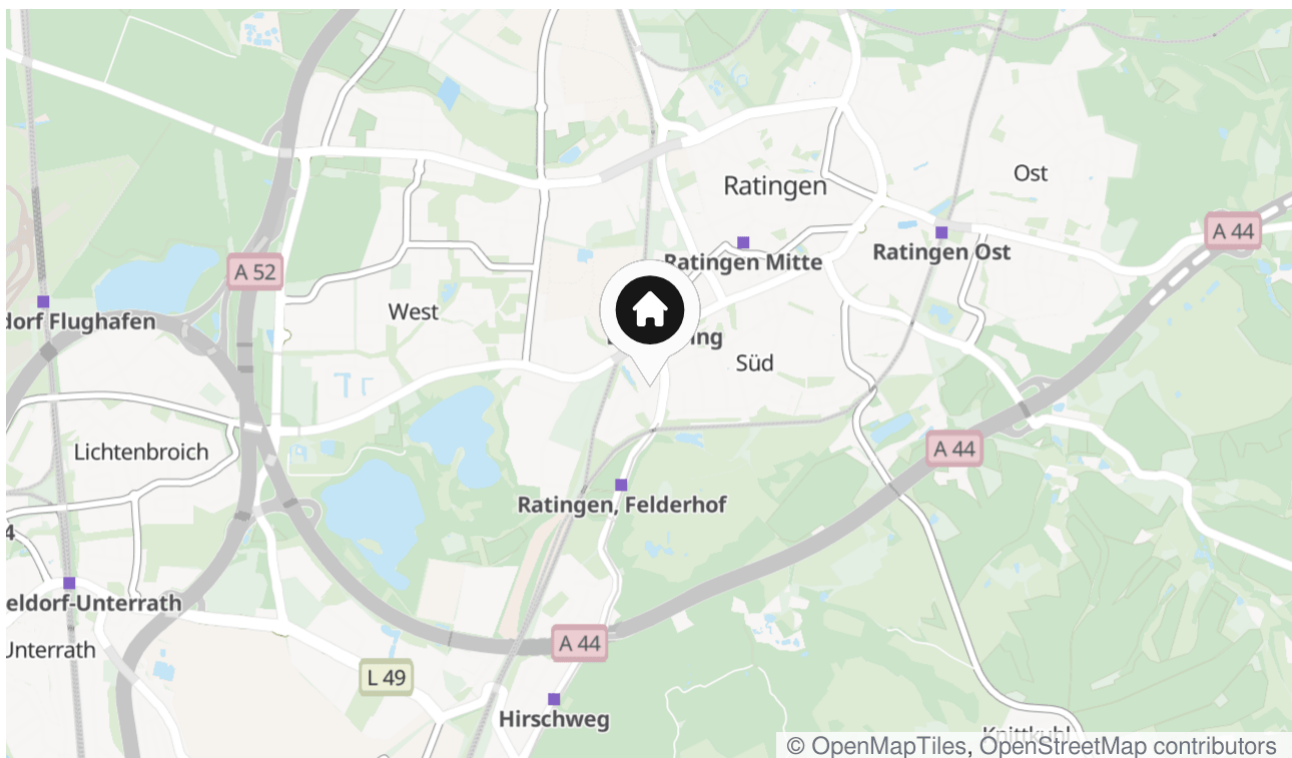
40878 Ratingen - Zentrum

Der Stadtteil Ratingen - Mitte gehört zu den beliebtesten Gegenden in der schönen Stadt Ratingen.

Durch die zentrale Lage und die bemerkenswerte Vernetzung durch öffentliche Verkehrsmittel ist man flexibel und schnell in den umliegenden Städten wie Düsseldorf und Essen.

Die Innenstadt bietet ein hohes Angebot an Einzelhandelsläden für den täglichen Gebrauch, aber auch an Shoppingmöglichkeiten. Dies wird durch den Wochenmarkt, der vielfältige Angebote mit sich bringt, hervorragend ergänzt. Der schöne Marktplatz und die umliegenden Verweilmöglichkeiten verhelfen zu einer schönen Atmosphäre in der Stadt. Gastronomische Vielfalt finden Sie ebenfalls vor. Nach einem anstrengenden Arbeitstag können Sie gutes Essen in einem der vielseitigen Restaurants genießen. Auch die ärztliche Versorgung sowie Apotheken finden Sie vor.

Schnell ist man auch in der Natur. Angrenzend an der Stadtmitte liegt der "Blaue See", der Ihnen viele Möglichkeiten für schöne Spaziergänge bietet. Fußläufig ist ebenfalls der "Grüne See" zu erreichen, der für erholsame Spaziergänge bereit steht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

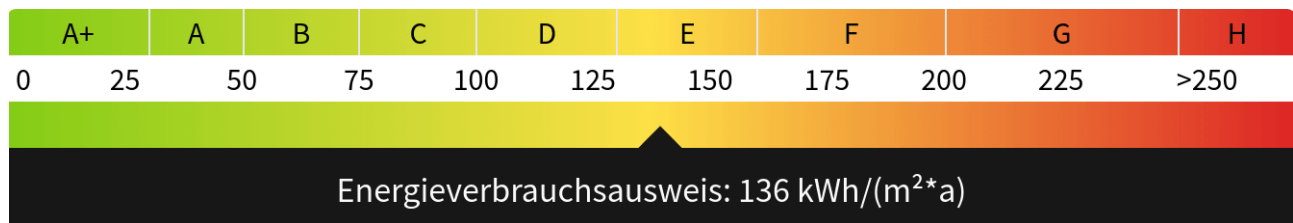
136 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

12.06.2028

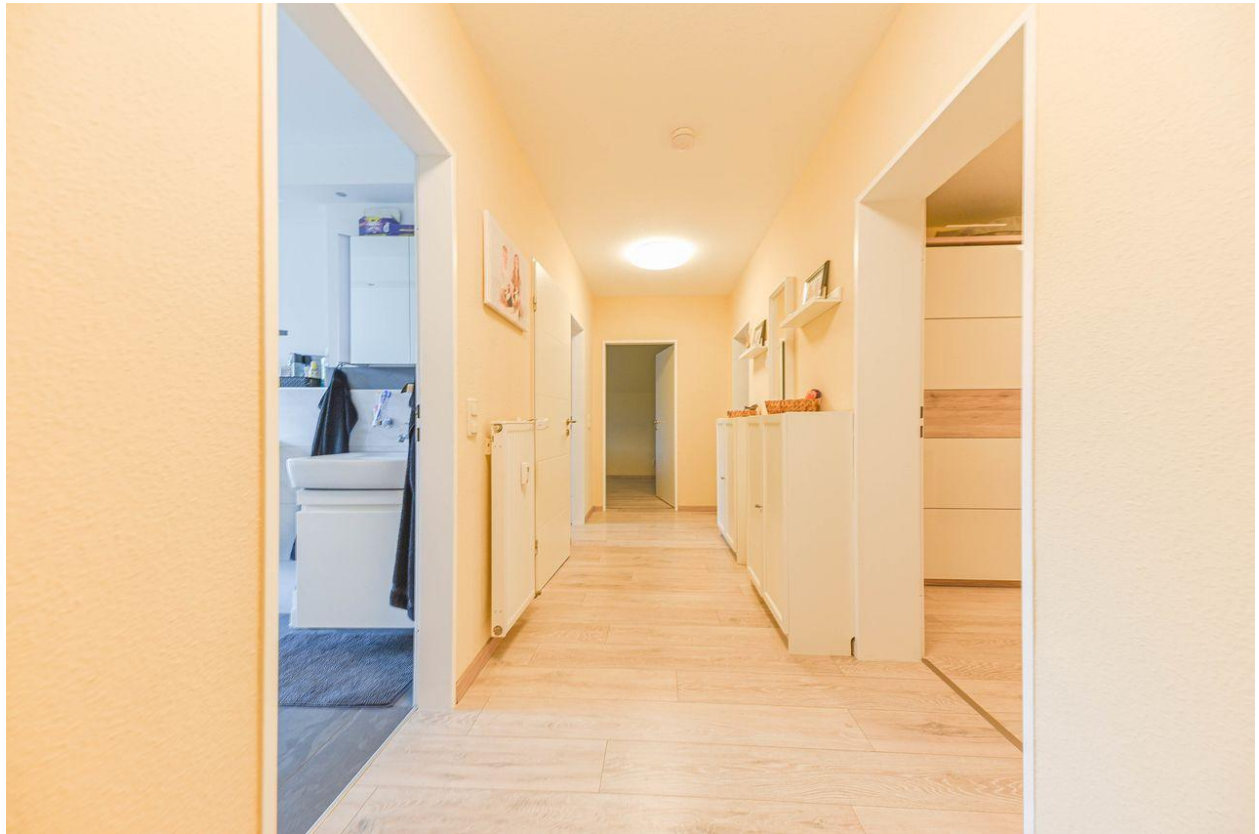




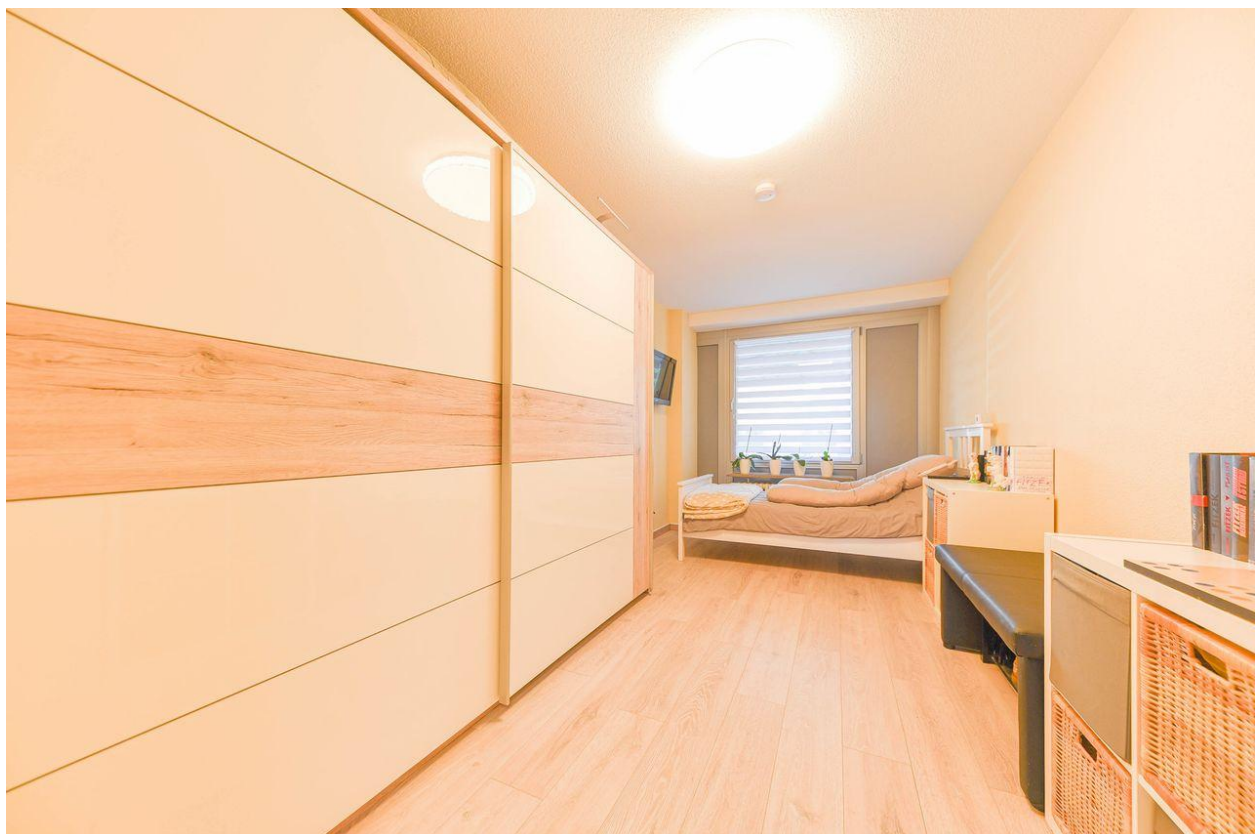
Wohnmittelpunkt



Balkon



Flurbereich



Kinderzimmer



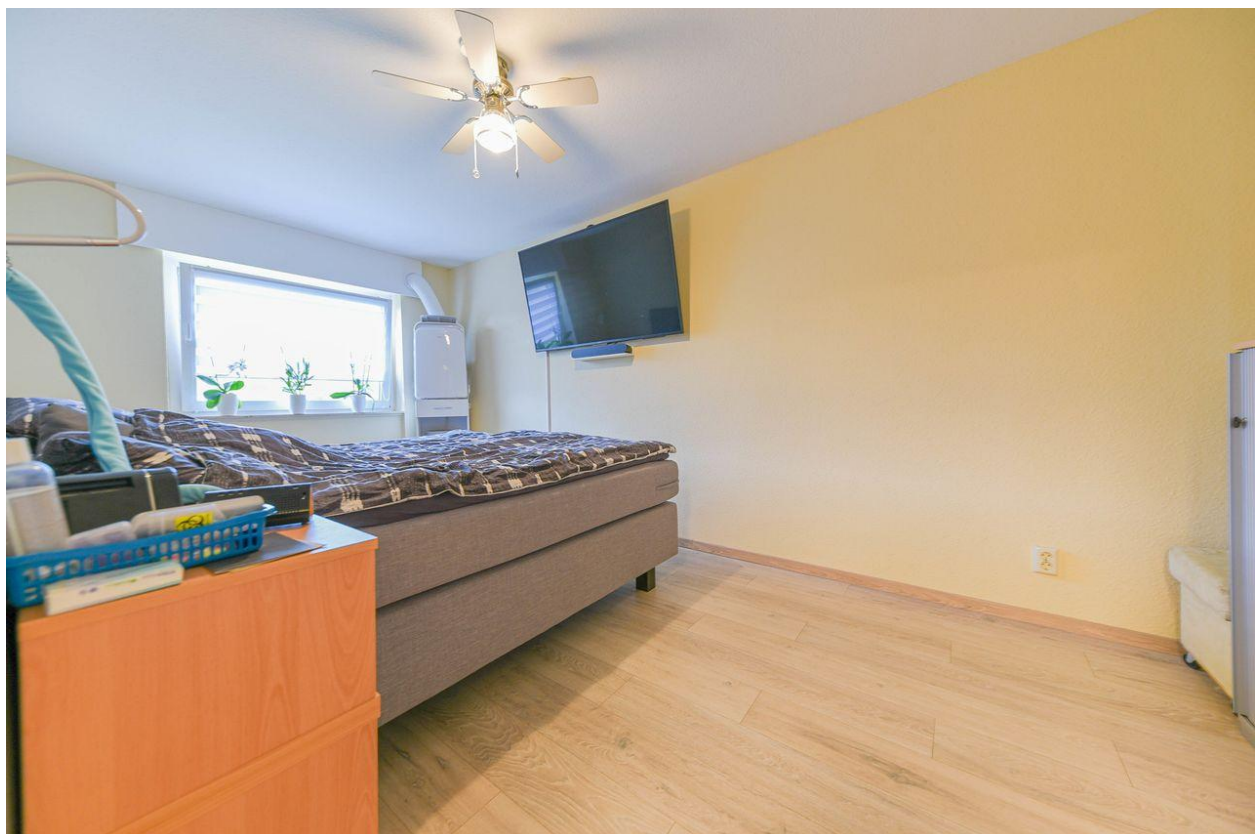
Badezimmer



Küche



Gäste-WC



Schlafzimmer



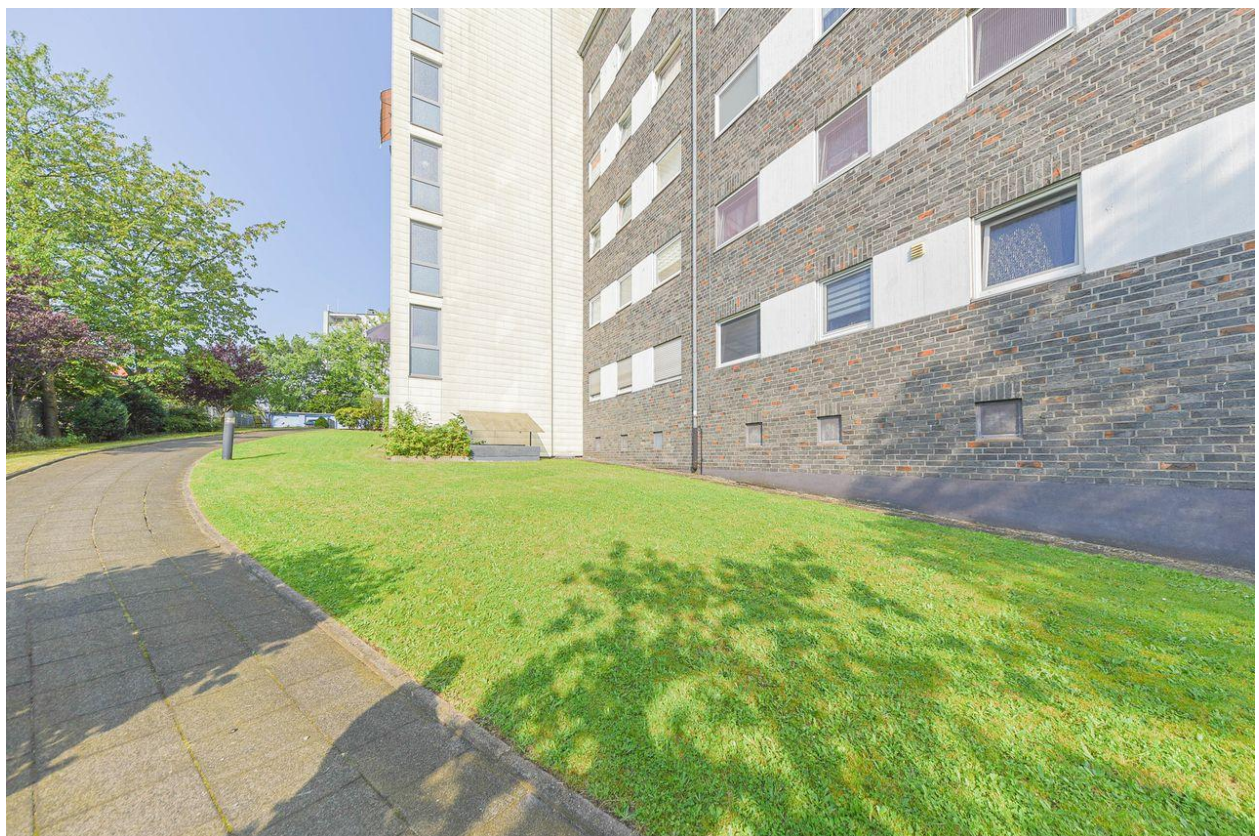
Balkon



Wohn-Essbereich



Balkon



Ansicht hinten



Spielplatz



Außenansicht vorne

Kontakt

Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 167-173

45133 Essen

Telefon: 0201-874243720

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Charlotte Feller

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

