



Immobilienexposé  
**VERKAUFT - Schmuckstück für Familien -**  
**Zentral gelegen**

Objekt-Nr.:  
205941



## Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Schmuckstück für Familien - Zentral gelegen

**Kaufpreis**  
399.000 €

 99 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 1974  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	399.000 €
	Hausgeld	447 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57%	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 205941

<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	20.000 €
	Garagenanzahl	1

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	99 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4

<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	3
	Anzahl Etagen	5
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	31.12.2022
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1974
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Fahrstuhl	Personen
	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Diese schicke Vierzimmerwohnung, gelegen in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, befindet sich in zentraler Lage im schönen Ratingen.

Ein großer Wohnflur empfängt Sie in Ihrem neuen Eigenheim und geleitet Sie in Ihre Räumlichkeiten. Viel Platz für eine große Sofalandschaft bietet der große Wohn- und Essbereich. Dort können Sie sich nach einem anstrengenden Tag erholen und in Ruhe einen Film schauen. Eine attraktive Essecke findet ebenfalls Ihren Platz und Sie können erinnerungsreiche Abende mit Freunden und Familie erleben. Die große Fensterfront spendet viel Tageslicht und gewährt außerdem den Zugang zu Ihrem neuen und weitläufigen Sonnenbalkon. Schöne Stunden an der frischen Luft können Sie dort generieren und bei einem schönen Glas Wein die Seele baumeln lassen. Die elektrische Markise wurde neu eingebaut und spendet Ihnen, je nach Bedarf, einen angenehmen Schattenplatz. Somit bleiben keine Wünsche offen.

Zur freien kulinarischen Entfaltung steht Ihnen Ihr geräumiger Küchenbereich mit integrierter Einbauküche zur Verfügung und Sie haben die Möglichkeit viele neue Rezepte auszuprobieren. Die hochwertige Küche ist im Kaufpreis enthalten - legen Sie also sofort los! Drei Schlafräume geben Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohlfühlorte zu gestalten. Ein gemütliches Bett und ein großer Kleiderschrank finden dort mit Leichtigkeit ihren Platz. Die Zimmer sind individuell verwendbar. Ob für Ihre Kinder ein Ort zum Spielen oder für einen Homeoffice-Bereich ... es sind Ihnen keine Grenzen gesetzt. Dank der geräumigen Zimmergrößen und der optimalen Raumaufteilung kann jeder Raum individuell nach Ihren Wünschen eingerichtet werden.

Durch die schicke Whirlpool - Badewanne wird Ihr schönes Tageslichtbadezimmer zu Ihrer eigenen Wellnessoase. Es bietet viel Platz, um sich in Ruhe für den Tag frisch zu machen. Auch für einen Stellplatz Ihrer Waschmaschine ist hier gesorgt. Ein separates Gäste-WC rundet dieses Angebot ab.

Für weiteren Stauraum sorgt ein eigener Kellerraum. Die Fahrräder können problemlos im separaten Fahrradkeller untergebracht werden.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in Ihr neues Zuhause. Die Garage inkl. elektrischem Tor bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

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

- 3 geräumige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- Separates Gäste-WC

- Neuer Sonnenbalkon mit elektr. Markise
- Hochwertige Einbauküche
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Schicke Kassettenüren
- Gute Anbindung nach Ratingen und Düsseldorf
- Treppenhausreinigung, Winterdienst und Hausmeisterservice sind inkludiert
- Garage mit elektr. Tor inkl. Strom und Licht
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Großer Kellerraum
- Glasfaseranschluss
- Separater Fahrradkeller
- Fenster mit Dreifachverglasung - Erneuerung in 2013

## Lage

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.

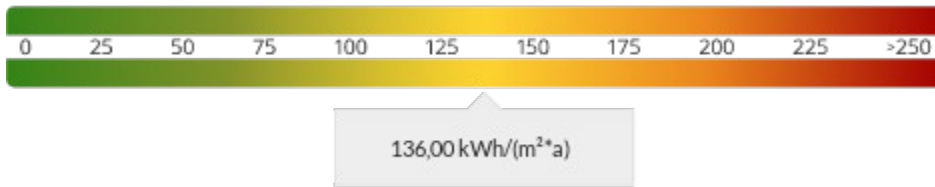
Schnell ist man auch in der Natur. Angrenzend an der Stadtmitte liegt der "Blaue See", der Ihnen viele Möglichkeiten für schöne Spaziergänge bietet.

## Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage [www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de). Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

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

## Energieverbrauchsausweis



<b>Endenergieverbrauch</b>	136 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Hauptenergieträger</b>	gas
<b>Primärenergieträger</b>	GAS
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	2001
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Gültig bis</b>	13.06.2028

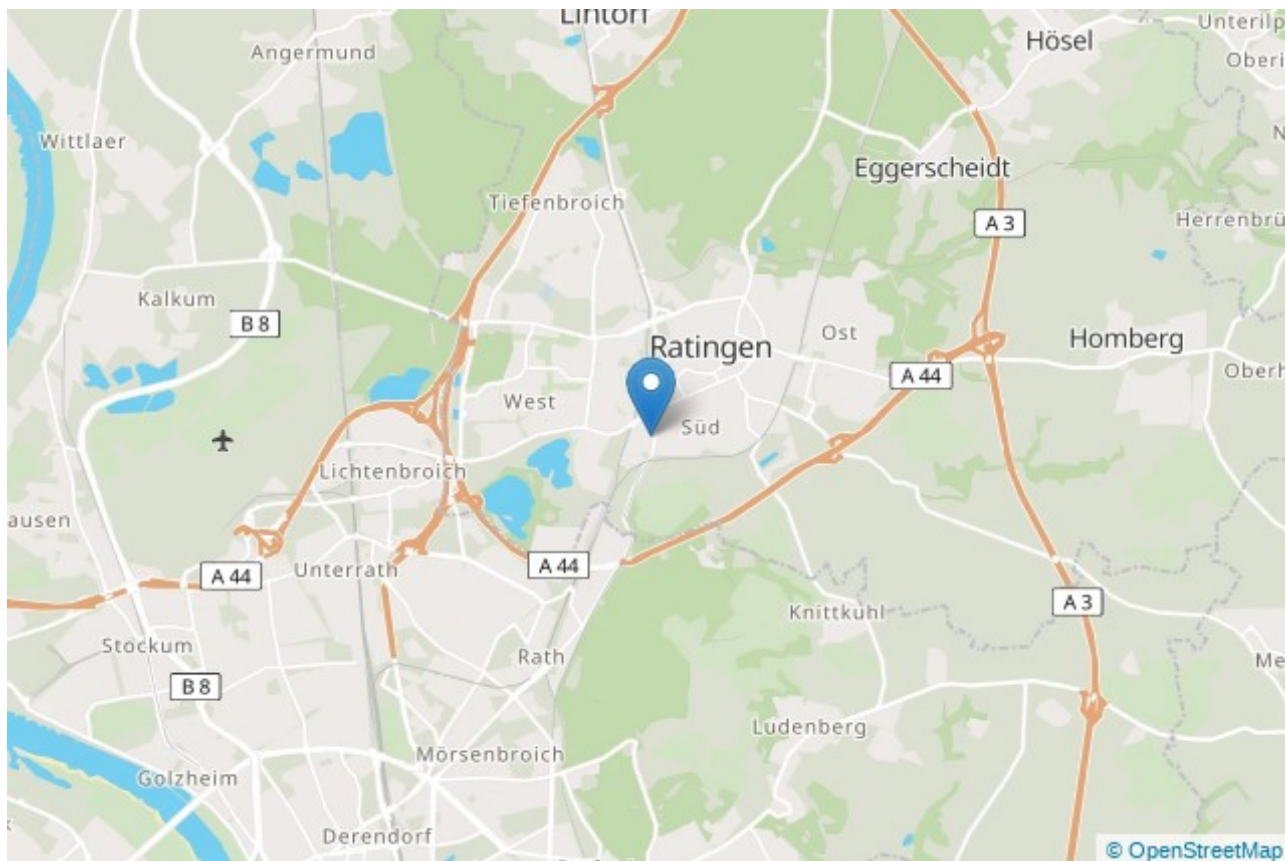
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Sally Marie Jakubeit
<b>Telefon</b>	+49(201) 874243727
<b>Ort</b>	45239 Essen
<b>E-Mail</b>	heisingen@hirschmann-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>



## Lage und Umgebung

40878 Ratingen - Zentrum





Ihr Essbereich



Großzügiges Schlafzimmer



Viel Platz auch für einen Kleiderschrank



Geräumiges Kinderzimmer



Küchenbereich mit Einbauküche



Tageslichtbadezimmer



Gäste-WC mit integriertem Radio



Heller Wohnflur



Sonnenbalkon



Schöner Blick ins Freie.