

Ratingen / Tiefenbroich

# Top gepflegtes und freistehendes Einfamilienhaus in gewachsener Nachbarschaft - ideal für Familien!

Objektnummer: 24457009



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24457009
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	145.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.04.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Ein erster Eindruck

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1958 errichtet, ein Ausbau auf der Rückseite zur Vergrößerung der Wohnfläche erfolgte 1980. Diese Erweiterung ließ nicht nur die Zimmer im Obergeschoß deutlich größer werden, sondern auch in der Dachgaube ein geräumiges Studio entstehen. Durch die vielen Zimmer und den "kindersicheren" Garten ist das Haus für Familien bestens geeignet. Insgesamt verfügt die sehr gepflegte Immobilie über sechs Zimmer, zwei Bäder, eine Küche sowie das ausgebaute Dachstudio. Aufgrund des Raumprogramms ist auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus ohne größeren baulichen Aufwand möglich. Durch regelmäßige Wartungs- und Renovierungsarbeiten befindet sich das Objekt in einem sehr guten Pflegezustand, auch eine umfangreiche technische Aufrüstung ist im Laufe der Jahre erfolgt. Genauere Details über alle diese Arbeiten können gerne angefragt werden, bzw. werden während einer Besichtigung genannt. Eine Terrasse mit direkter Gartenanbindung, die vom Esszimmer aus betreten wird, befindet sich auf der Rückseite des Hauses. Der kaum einsehbare Garten ist pflegeleicht angelegt und hat eine ansprechende Größe. Ein gepflegtes Gartenhaus von Gaidt mit eigener Terrasse lädt zusätzlich zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Eine nachträglich errichtete Garage bietet ausreichend Platz für Auto, Fahrrad oder weitere Gegenstände. Sie besitzt einen Hinterausgang für den direkten Gartenzugang. Der Übergabezeitpunkt der Immobilie steht derzeit noch nicht fest und erfolgt dementsprechend nach Absprache. Details hierzu sollten in einem gemeinsamen Gespräch geklärt werden. Falls Sie Interesse an diesem wunderbaren Einfamilienhaus haben, so zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen darüber zu erhalten und gegebenenfalls direkt einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass im Vorfeld einer Besichtigung ein Finanzierungsnachweis vorgelegt werden muss.

Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer verkehrsarmen Nebenstraße von Ratingen-Tiefenbroich und die nähere Umgebung ist durch eine lockere Wohnbebauung mit mehrheitlich Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Der Stadtteil liegt im Nordwesten von Ratingen und gehört zum näheren Einzugsbereich des Düsseldorfer Flughafens. Tiefenbroich verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs; auch Schulen und Kindergärten sind vorhanden. Ratingen ist die größte Stadt im Kreis Mettmann und besticht durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen, Düsseldorf und Duisburg, der hervorragenden Verkehrsanbindungen, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und der ausgeprägten Infrastruktur als ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Düsseldorf - die Landeshauptstadt von NRW - grenzt unmittelbar an Ratingen. Die Autobahnen A3 Köln-Oberhausen, die A44 Ratingen-Mönchengladbach und die Autobahn A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL) verknüpfen sich im Raum Ratingen.

**Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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