

Ratingen - Tiefenbroich

# Freistehendes Einfamilienhaus mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24457015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 476 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

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

Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24457015
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1978
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	28.10.2034
Befuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	230.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1978



Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

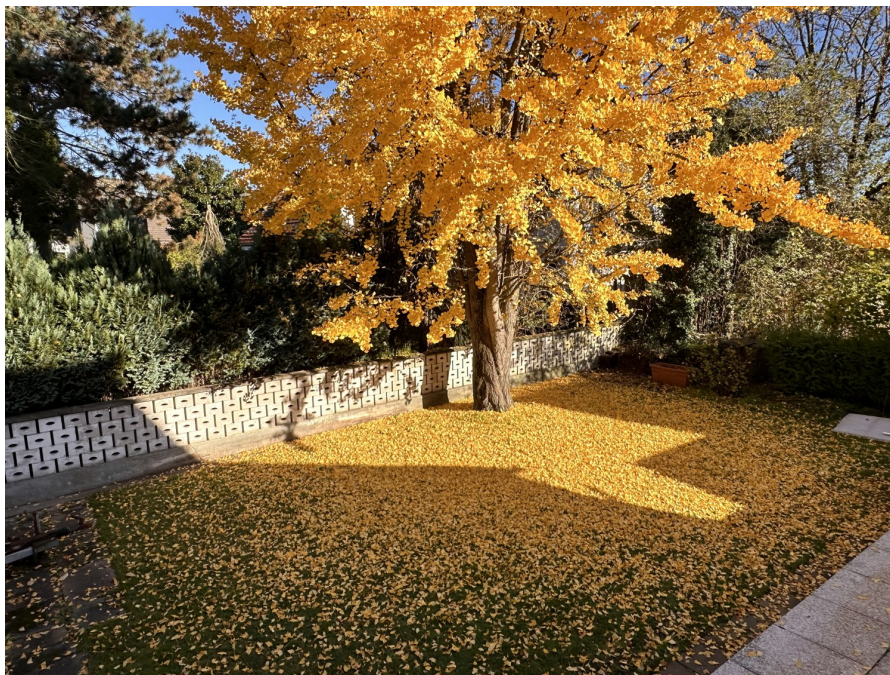
## Die Immobilie





Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

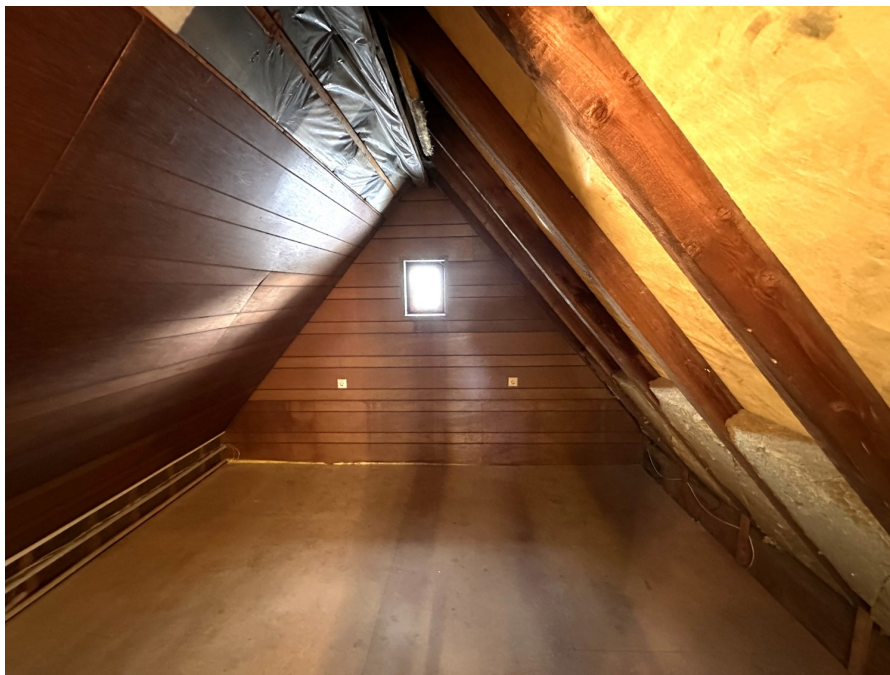
## Die Immobilie





Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

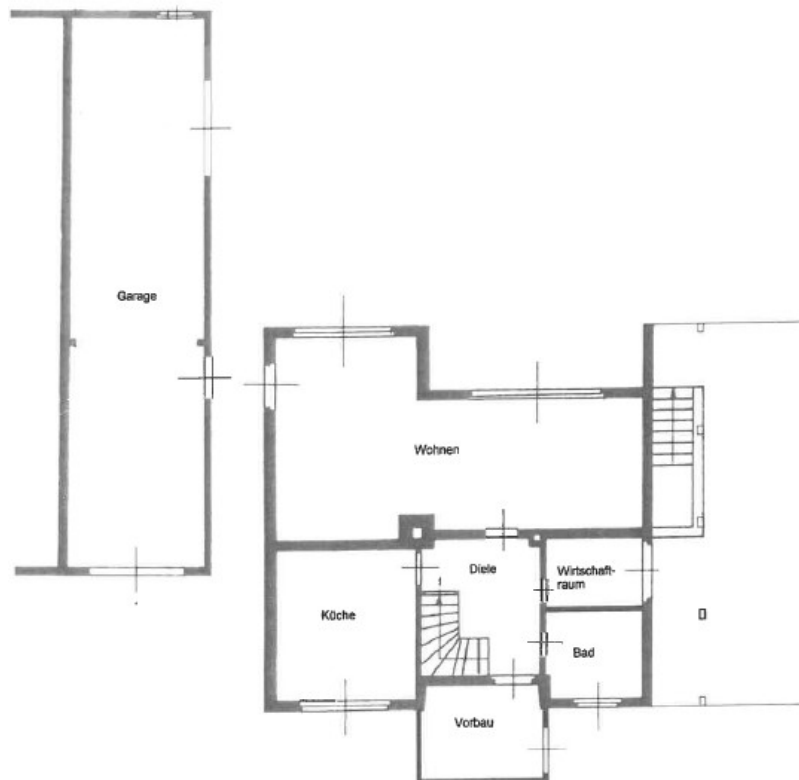
## Die Immobilie



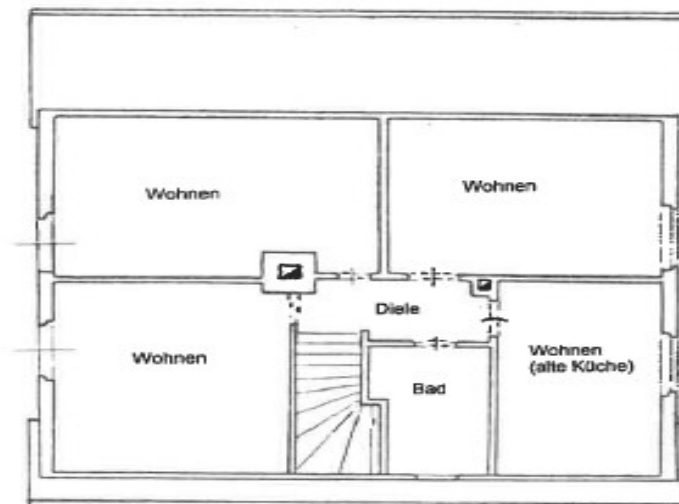
Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Grundrisse

Grundriss

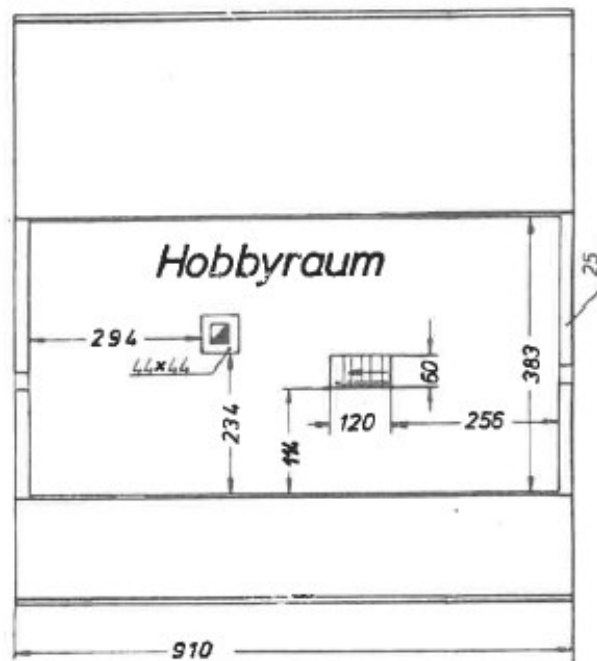


## Obergeschoß

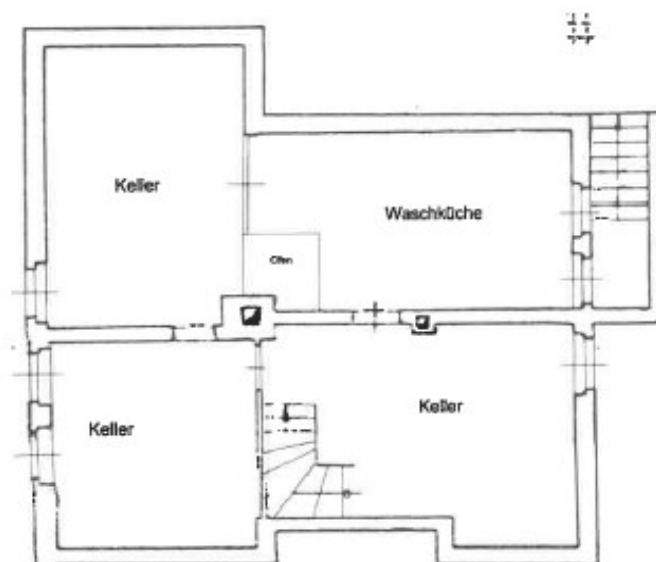




## Dachgeschoß



## Keller



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich**

## Ein erster Eindruck

Es erwartet Sie ein voll unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit bester Verkehrsanbindung in Ratingen - Tiefenbroich. Das Haus wurde ca. 1958 erbaut und verfügt über ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Erdgeschoss bietet neben einem Eingangsbereich, ein großes Wohn- und Esszimmer, eine Diele, eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das erste Obergeschoss ist über eine Treppe zu erreichen. Es erwarten Sie neben dem Schlafzimmer drei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Ein großer Dachstuhl steht ebenfalls zur Verfügung und kann als Hobbyraum oder Abstellraum genutzt werden. Der Einbau von zwei Dachfenstern mit Schallschutzverglasung zur Tageslichtgewinnung ist möglich. Im Kellergeschoss befinden sich neben einem Waschraum drei weitere Kellerräume mit ausreichend Stauraum. Der Garten bietet eine großzügige Rasenfläche und genügend Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung je nach Bedarf. Die Ausstattung der Immobilie stammt größtenteils aus dem Baujahr und bedarf einer umfassenden Modernisierung, um es an heutige Wohnstandards anzupassen. Allerdings wurde 2019 das Dach nach Schallschutzvorschriften des Flughafens Düsseldorf neu eingedeckt. Eine Doppelgarage mit separatem Gartenzugang sowie drei Stellplätze gehören außerdem zu dem Objekt.



Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Alles zum Standort

Ratingen mit 87.000 Einwohnern ist die größte Stadt des Kreises Mettmann. Über die Autobahnen A 52 und A 44 erreichen Sie schnell und bequem Düsseldorf und das Ruhrgebiet. Der Internationale Flughafen Düsseldorf ist nur wenige Minuten entfernt. Bitte beachten Sie, dass Tiefenbroich im direkten Einzugsbereichs des Flughafens liegt. Ihr neues Zuhause liegt im grünen Stadtteil Tiefenbroich. Hier wohnen Sie im Nord - Westen des Stadtteils, nur knapp fünf Minuten von der Autobahn A52 entfernt. Eine Bushaltestelle mit den Linien 752, 754, 757 und 758 liegt praktisch fast vor der Haustür. Für den täglichen Einkaufsbedarf finden sich ALDI und NETTO auf der nahegelegenen Berliner Straße. Für den Nachwuchs befindet sich das Schulzentrum mit Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium und eine Kita rund um die Erfurter Straße. Diverse Freizeitaktivitäten bieten die Ratinger Eissporthalle und das Angerbad, aber auch die zahlreichen Spazier- und Radwege bis hin zum Angertal und an den Rhein sind bereits vorhanden. Der Erholungspark Grüner See sowie der Silbersee liegen ebenfalls nicht weit entfernt.

Objektnummer: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 230.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24457015 - 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)