

Ratingen / Breitscheid

# Für die junge Familie - Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 24457003



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 716 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	24457003
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	164.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.09.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Die Immobilie



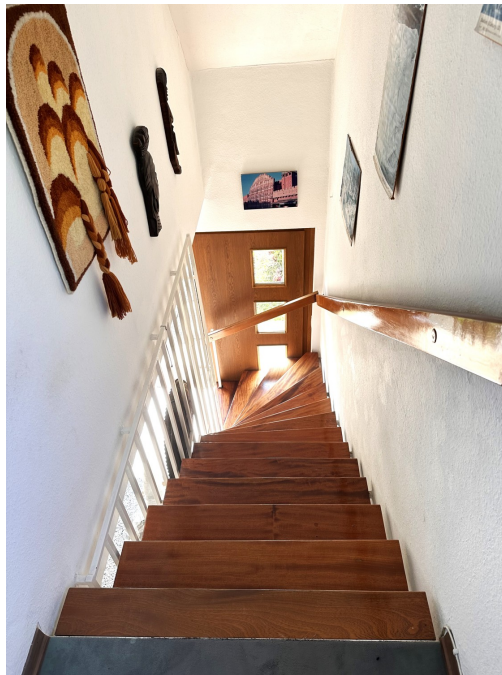
Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Ein erster Eindruck

Die hier vorgestellte Doppelhaushälfte mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1973 in Massivbauweise errichtet und steht auf einem ca. 716 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie ist voll unterkellert und bietet die perfekte Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, Natur und der Nähe zur Infrastruktur im Städtedreieck Ratingen - Essen - Mülheim. Hier erfüllt sich Ihr Traum vom eigenen Zuhause mit viel Platz für die Familie und lauen Sommerabenden auf einer ruhigen Terrasse. Ein ca. 38m<sup>2</sup> großer lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich, 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie Küche und Gäste WC gehören zu der ansprechenden Immobilie. Zusätzlich bietet der gut gedämmte Dachstuhl eine Ausbaumöglichkeit, hier kann je nach Bedarf weiterer Wohnraum geschaffen werden. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ermöglicht Ihnen noch ausreichend Gestaltungsspielraum für Ihre individuellen Wünsche.

Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage im beliebten Ratinger Stadtteil Breitscheid und die umliegende Nachbarschaft besteht überwiegend aus ansprechenden Einfamilienhäusern mit großzügigen und gepflegten Grundstücken. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, verschiedene Schulen und Kindergärten sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind im näheren Umfeld vorhanden. Der hintere Teil der Liegenschaft liegt unmittelbar an einem kleinen Waldstück. Verschiedene Naherholungsgebiete sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen tragen zu einem hohen Freizeitwert bei. Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Breitscheid können über die Autobahnen A3, A44, A52 und A524 die Städte Düsseldorf, Duisburg, Krefeld sowie das gesamte Ruhrgebiet erreicht werden.

Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 164.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## 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)