

Ratingen - Tiefenbroich

Freistehendes Einfamilienhaus mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

Property ID: 24457015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 476 m²

Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

At a glance

Property ID	24457015	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 123 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1978
Rooms	5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1958		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	28.10.2034	Final Energy Demand	230.86 kWh/m ² a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1978

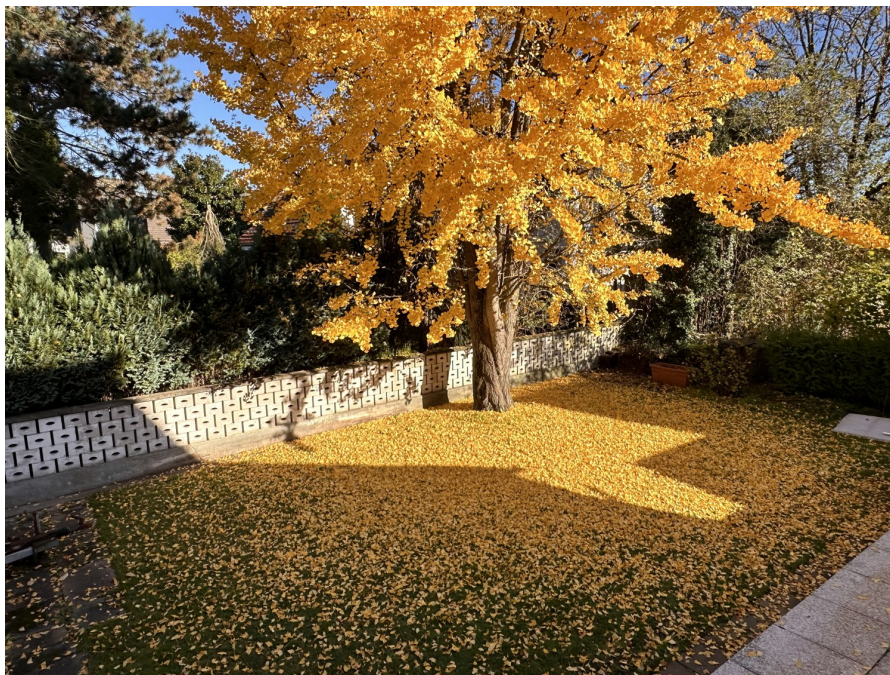
Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

The property



Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

The property



Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

The property



Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

The property



Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

The property



Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

The property



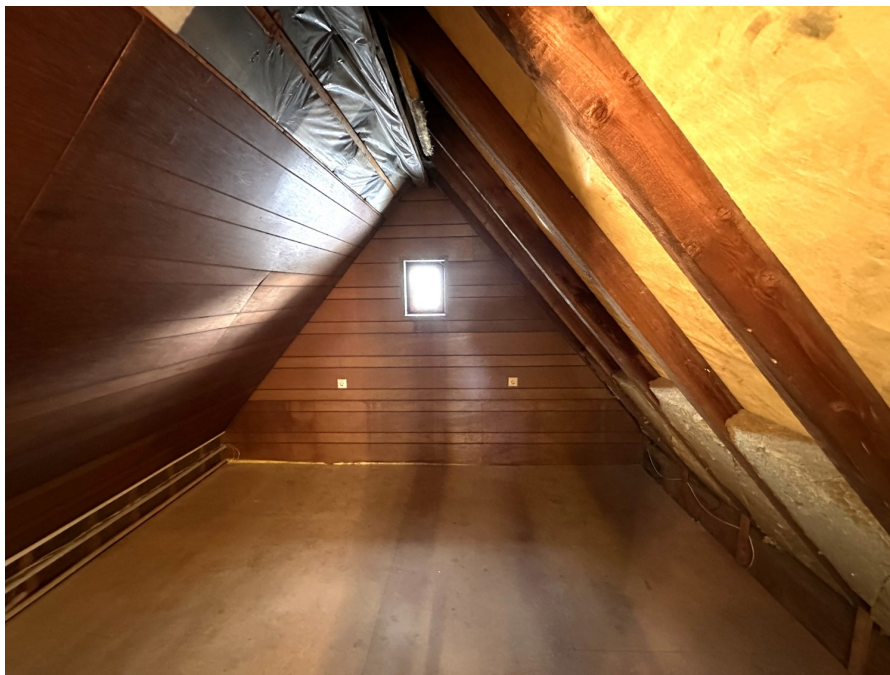
Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

The property



Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

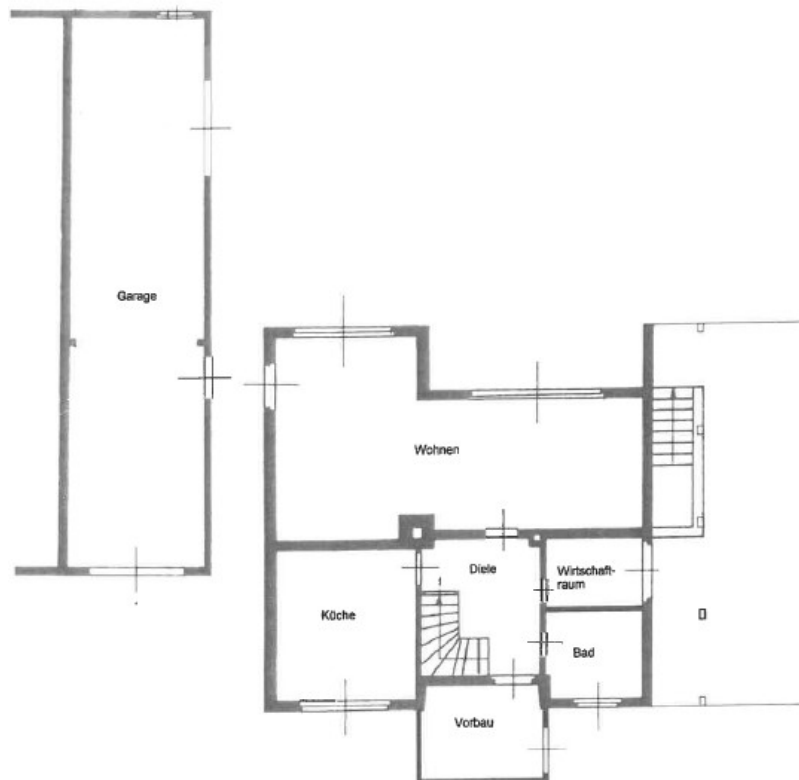
The property



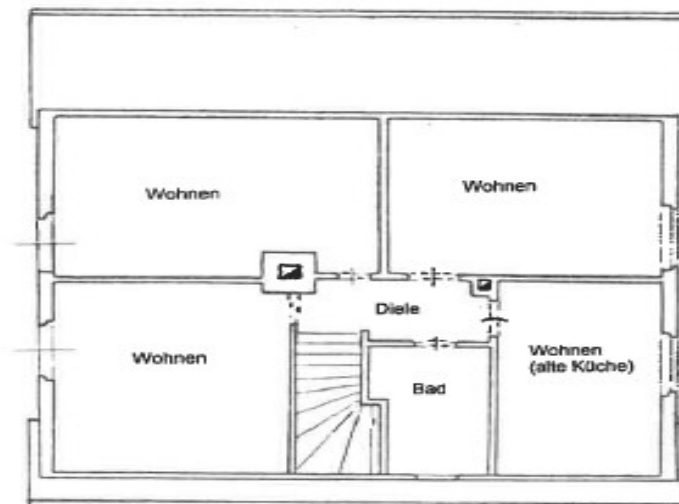
Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Floor plans

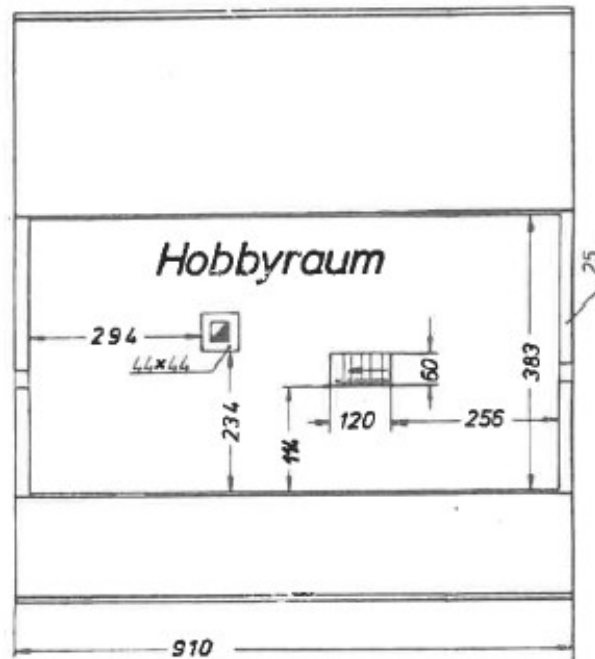
Grundriss



Obergeschoß



Dachgeschoß



Keller



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

All about the location

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.

Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 230.86 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com