

Ratingen / Breitscheid

# TOP! Klassische Doppelhaushälfte mit großem Garten

Número de propiedad: 24457003



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

PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 716 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## De un vistazo

Número de propiedad	24457003
Superficie habitable	ca. 117 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	445.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electro	Demanda de energía final	164.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.09.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Eléctrica		

Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## La propiedad





Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## La propiedad





Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## La propiedad





Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## La propiedad





Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## La propiedad



Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Una primera impresión

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.



**Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)