

Ratingen / Tiefenbroich

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

CODE DU BIEN: 24457009



PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 460 m²

CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24457009
Surface habitable	ca. 130 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	520.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	145.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann
E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com