

Ratingen / Breitscheid

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

????????? ??????????: 24457003



???? ??????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 117 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 716 m²

???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?? ??? ??????

???????? ??????????	24457003	????? ???????	445.000 EUR
????????????	ca. 117 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	4		
?????????????? ???	3		
????????????		?????????	???????
????????????	1	???????????????	
????? ??????????????	1973	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	??????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	??????????????	
????? ??????????????	???????????	????????? ????????	164.50 kWh/m ² a
???????????????	14.09.2032	???????????????	
?????????????????????		???????????????	F
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	?????????????	?????????????????	1973
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?? ?????????



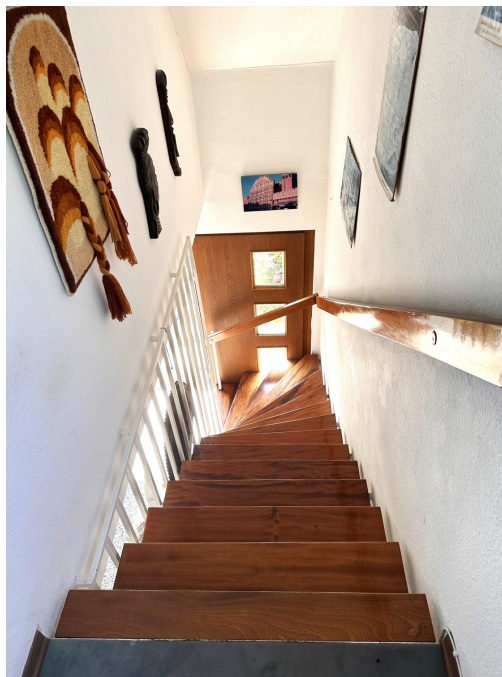
???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?? ?????????



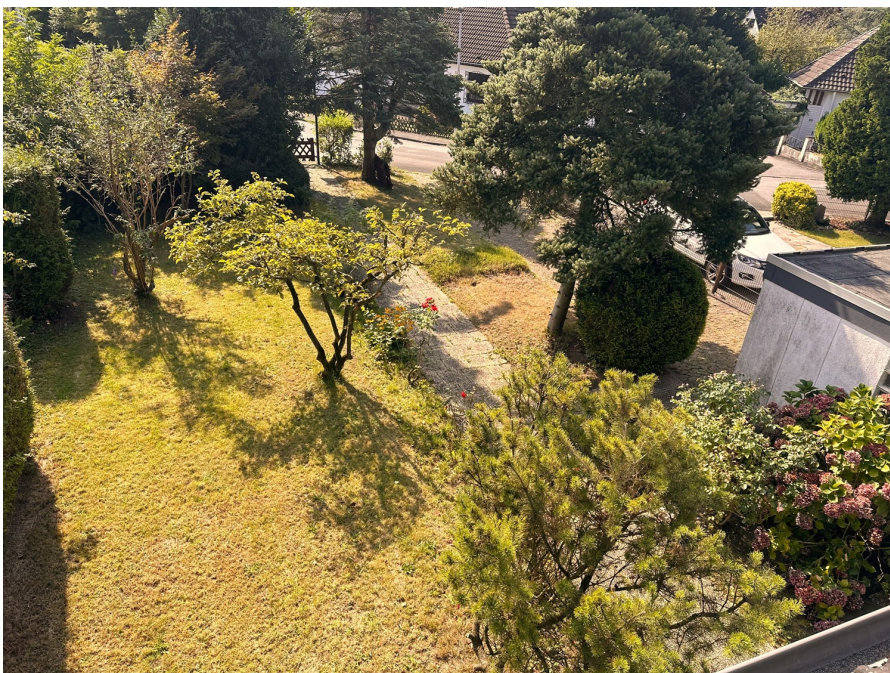
???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?? ??????????



???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?? ?????????



???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?? ?????????



??????? ????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

??? ?????? ???????????

Die hier vorgestellte Doppelhaushälfte mit ca. 117 m² Wohnfläche wurde 1973 in Massivbauweise errichtet und steht auf einem ca. 716 m² 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. 38m² 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.

???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 164.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Christian Flücken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com