

Ratingen / Breitscheid

# TOP! Klassische Doppelhaushälfte mit großem Garten

VP azonosító: 24457003



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

VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 716 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Áttekintés

VP azonosító	24457003
Hasznos lakótér	ca. 117 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	445.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Teljes energiaigény	164.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.09.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Elektromosság		

VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Az ingatlan





VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24457003 - 40885 Ratingen / Breitscheid

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)