

Ratingen / Tiefenbroich

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

CODICE OGGETTO: 24457009



PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 460 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24457009
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	520.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.04.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	145.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



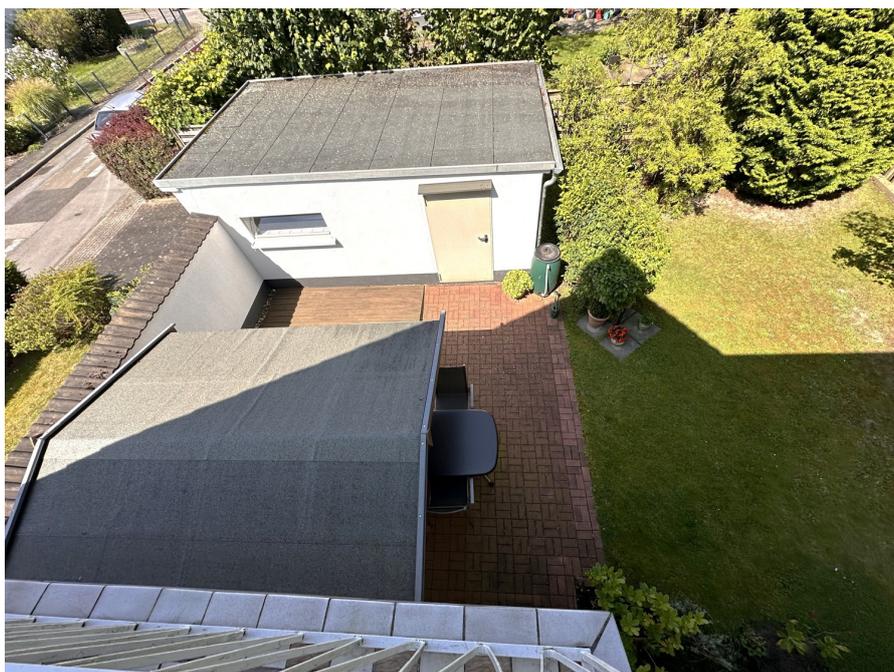
CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)