

Ratingen / Tiefenbroich

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

Número da propriedade: 24457009



PREÇO DE COMPRA: 520.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 460 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Numa vista geral

Número da propriedade	24457009	Preço de compra	520.000 EUR
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1958	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	145.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.04.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24457009 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)