

Ratingen - Tiefenbroich

Klassisches Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten der Neugestaltung

CODE DU BIEN: 24457015

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 476 m²

CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

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

CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24457015
Surface habitable	ca. 123 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1978
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	28.10.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	230.86 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

La propriété



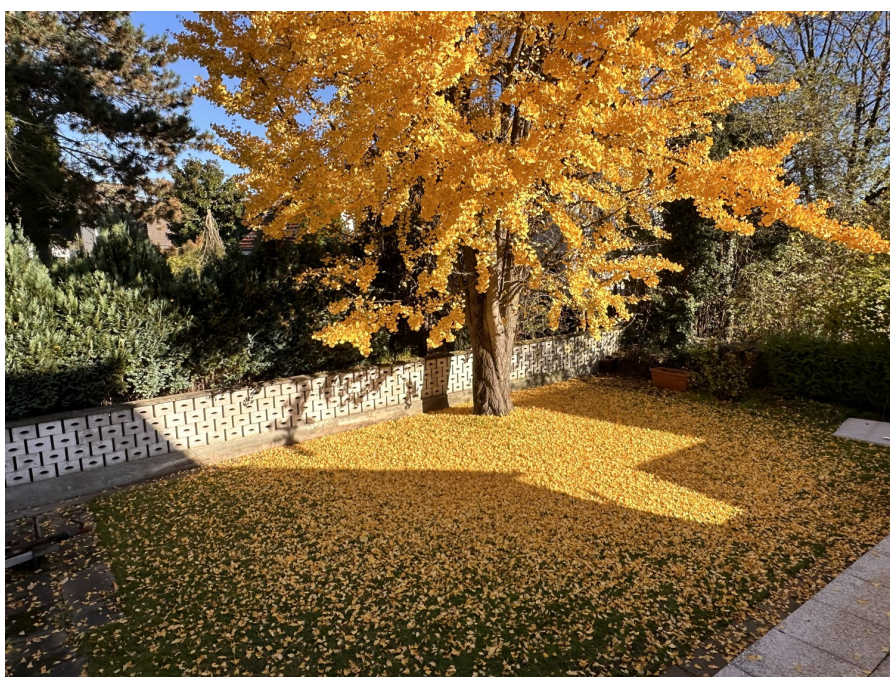
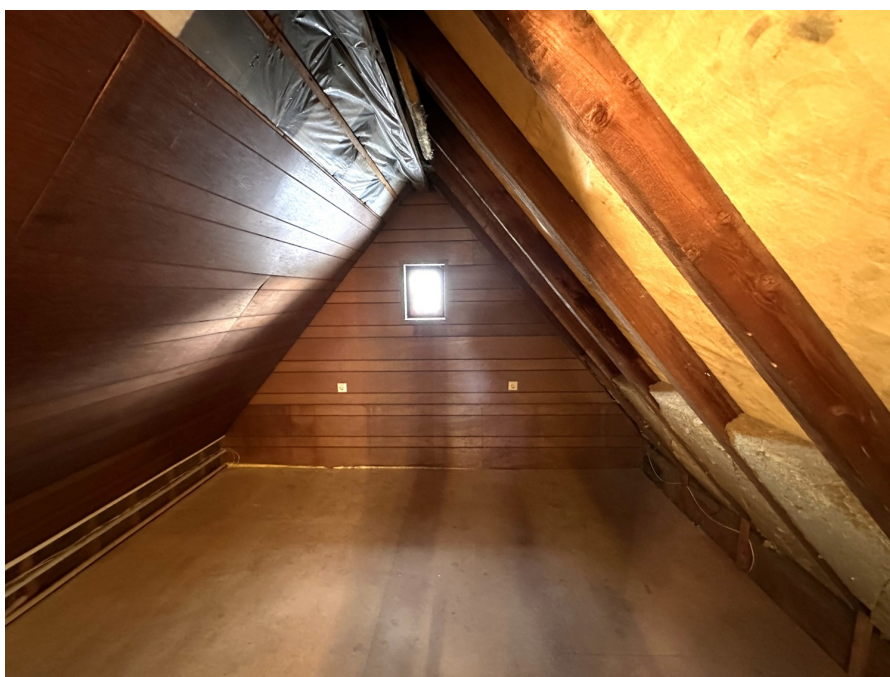
CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

La propriété



CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

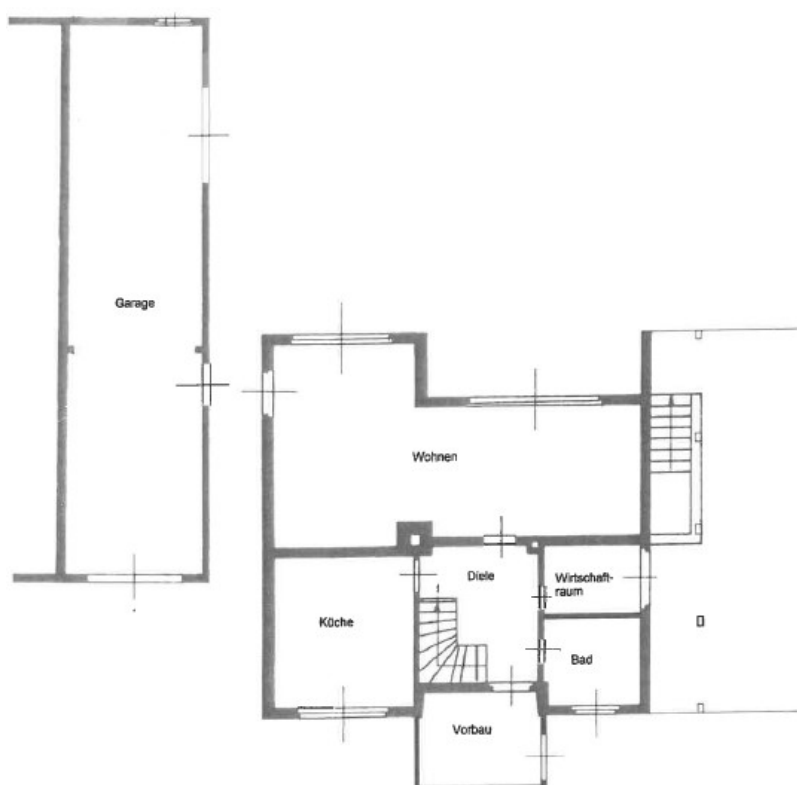
La propriété



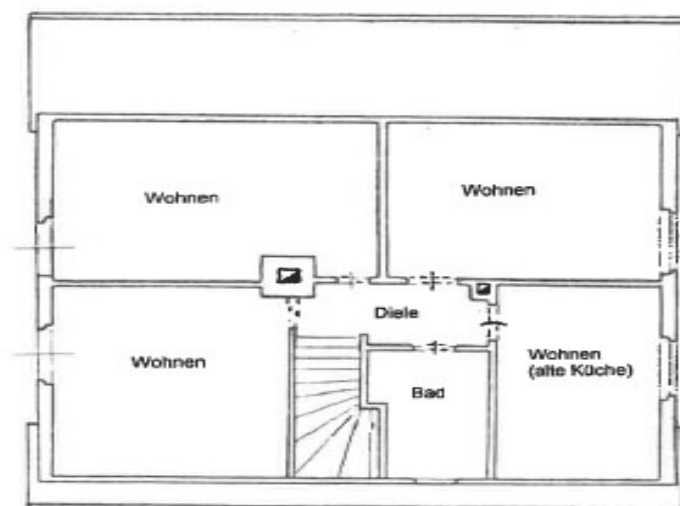
CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Plans d'étage

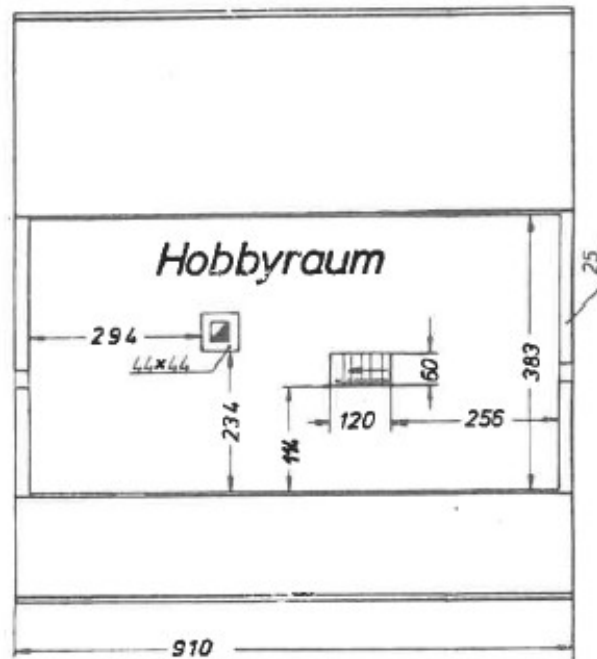
Grundriss



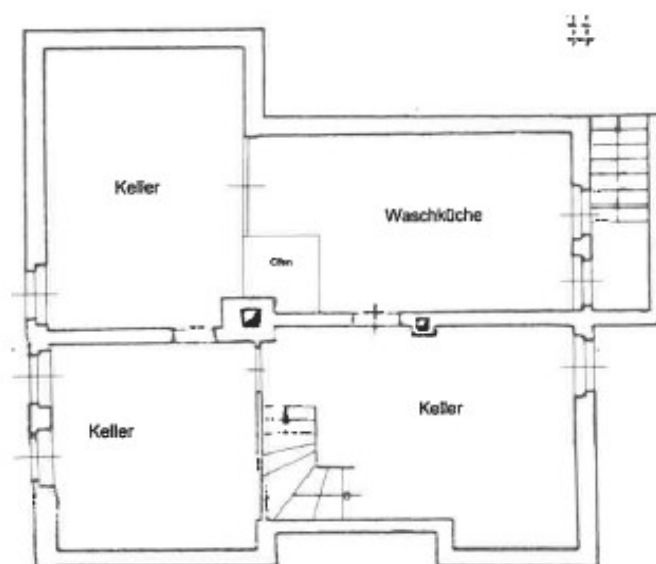
Obergeschoß



Dachgeschoß



Keller



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Une première impression

Es erwartet Sie ein voll unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit bester Verkehrsanbindung in Ratingen - Tiefenbroich. Das Haus wurde ca. 1958 erbaut und verfügt über ca. 122 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoss bietet neben einem Eingangsbereich, ein großes Wohn- und Esszimmer, eine Diele, eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das erste Obergeschoss ist über eine Treppe zu erreichen. Es erwarten Sie neben dem Schlafzimmer drei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Ein Dachstuhl steht ebenfalls zur Verfügung und kann als Hobbyraum oder Abstellraum genutzt werden. Der Einbau von zwei Dachfenstern mit Schallschutzverglasung zur Tageslichtgewinnung ist möglich. Das Dach wurde nach Schallschutzvorschriften des Flughafen Düsseldorf 2019 neu eingedeckt. 1976 wurden alle Fenster (außer im Kellergeschoss) erneuert. 1978 wurden wärmedämmende Maßnahmen an der Außenfassade durchgeführt. Ein Luft/Luft-Wärmepumpe von Mitsubishi Electric versorgt das Erdgeschoss mit warmer bzw kalter Luft. Teilweise wurde die Elektrik im Keller erneuert. 2013 wurde im 1. Obergeschoss ein neues modernes Balkongeländer angebracht. 2013 wurden im Erdgeschoss in Küche und Wohnzimmer die Rollladenantriebe erneuert. Im Kellergeschoss befinden sich neben einem Waschraum drei weitere Kellerräume mit ausreichend Stauraum. Der Garten bietet eine großzügige Rasenfläche und genügend Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung je nach Bedarf. Die Ausstattung der Immobilie stammt größtenteils aus dem Baujahr und bedarf einer umfassenden Modernisierung, um es an heutige Wohnstandards anzupassen. Eine Doppelgarage mit separatem Gartenzugang sowie drei Stellplätze gehören außerdem zu dem Objekt.

CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Tout sur l'emplacement

Ratingen mit 87.000 Einwohnern ist die größte Stadt des Kreises Mettmann. Über die Autobahnen A 52 und A 44 erreichen Sie schnell und bequem Düsseldorf und das Ruhrgebiet. Der Internationale Flughafen Düsseldorf ist nur wenige Minuten entfernt. Bitte beachten Sie, dass Tiefenbroich im direkten Einzugsbereich des Flughafens liegt und An- und Abflugterminals in weniger als 15 Minuten erreichbar sind. Ihr neues Zuhause liegt im grünen Stadtteil Tiefenbroich, nur knapp fünf Minuten von der Autobahn A52 entfernt. Eine Bushaltestelle mit den Linien 752, 754, 757 und 758 liegt praktisch fast vor der Haustür. Für den Nachwuchs befindet sich das Schulzentrum mit Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium und eine Kita in unmittelbarer Nähe. Diverse Freizeitaktivitäten bieten die Ratinger Eissporthalle und das Angerbad, aber auch die zahlreichen Spazier- und Radwege bis hin zum Angertal und an den Rhein sind bereits vorhanden. Der Erholungspark Grüner See sowie der Silbersee liegen ebenfalls nicht weit entfernt.

CODE DU BIEN: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 230.86 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 24457015 - 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