Ratingen / Tiefenbroich

Gepflegte 3-Zimmer-Eigentums- wohnung mit Balkon und Einzelgaragenplatz in gefragter Lage

Property ID: 25457010

PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 65 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

At a glance

Property ID	25457010
Living Space	ca. 65 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	219.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.02.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

The property

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

The property

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

The property

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

The property

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

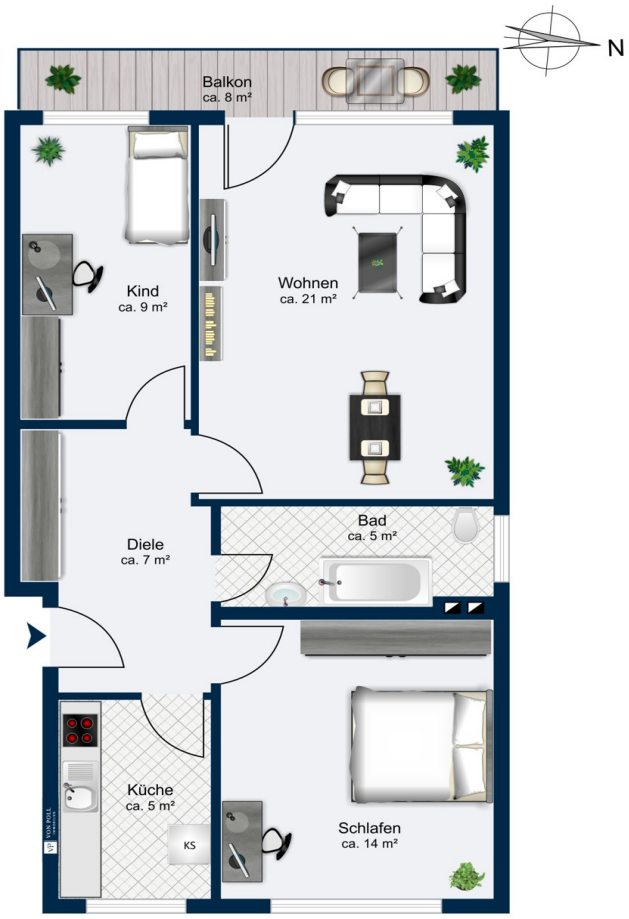
The property

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

The property

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

A first impression

Die gepflegte Etagenwohnung befindet sich in der 2. Etage eines 1972 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf ca. 65 m² Wohnfläche ein sehr angenehmes Wohnambiente. Mit einer ansprechenden Raumaufteilung eignet sich die Immobilie besonders für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien. Die Wohnfläche teilt sich auf in insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit 21 m² geräumig und von hier aus betreten Sie den schönen Balkon mit westlicher Ausrichtung. Der schöne Ausblick sowie viele Sonnenstunden laden hier zum Verweilen ein. Eine funktionale Einbauküche sowie die neuwertige Balkonmarkise sind bereits vorhanden und im Kaufpreis inbegriffen. Das Anfang der 2010er Jahre modernisierte Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet und sorgt für den notwendigen Komfort. Im Kellergeschoss befindet sich ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Abstellraum für Fahrräder. Auch der zum Objekt gehörende Kellerraum ist hier angesiedelt. Auf der Gartenseite des Gebäudes befindet sich ein Garagenhof mit der zu der Immobilie gehörenden Einzelgarage. Die Ausstattungsqualität der gepflegten Wohnung entspricht einem gehobenen Standard und bietet alle grundlegenden Annehmlichkeiten, die für ein komfortables Wohnen erforderlich sind. Die strukturellen Merkmale des Gebäudes sind solide, und regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen sorgen dafür, dass sich die Immobilie in einem sehr ordentlichen Zustand präsentiert. 2018 erfolgte eine bedeutende Modernisierung des Daches, wodurch die Immobilie energetisch aufgewertet wurde und langfristig gut geschützt ist. Zusammenfassend bietet diese Etagenwohnung eine ideale Kombination aus guter Lage, praktischer Raumaufteilung und der Möglichkeit, sie mit bestehenden Möbeln zu erwerben. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen und alle Ihre Fragen zu beantworten.

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

All about the location

Die Eigentumswohnung 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.

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25457010 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com