

Ratingen - Tiefenbroich

# Klassisches Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten der Neugestaltung

CODICE OGGETTO: 24457015

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 476 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

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

**CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24457015	Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	1978
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1958		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.10.2034	Consumo energetico	230.86 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## La proprietà



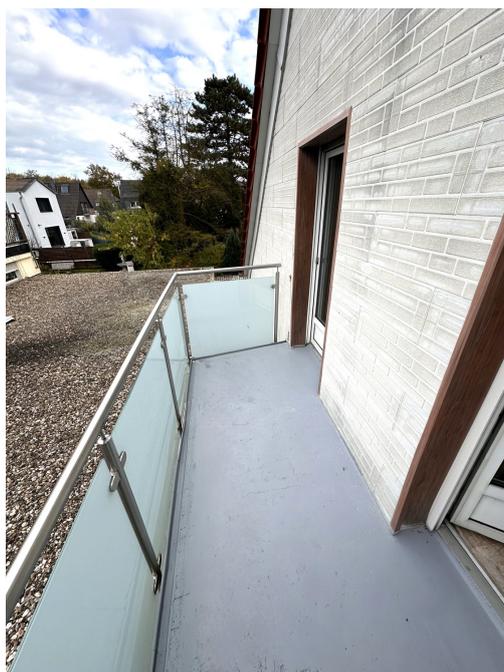
CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## La proprietà



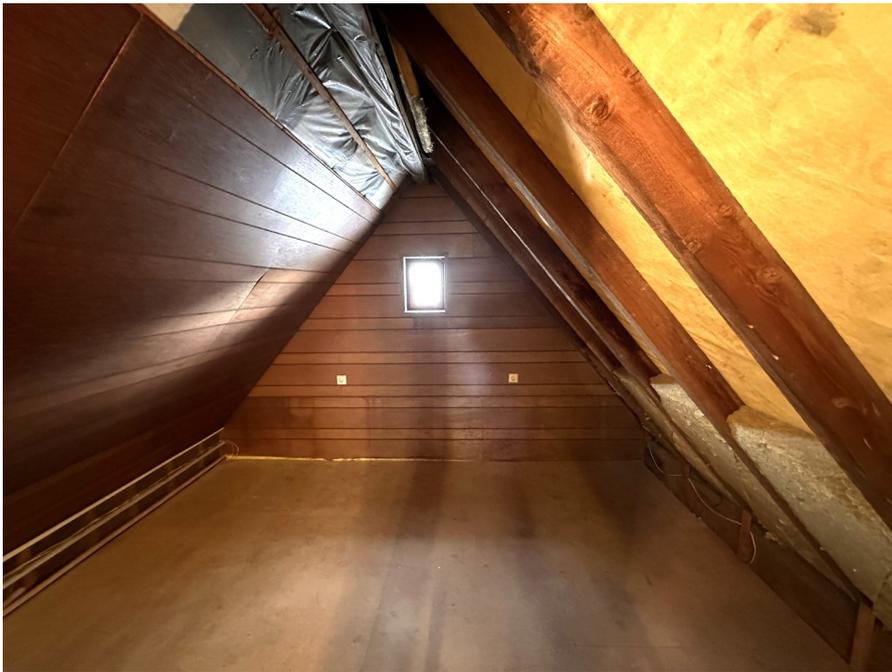
CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

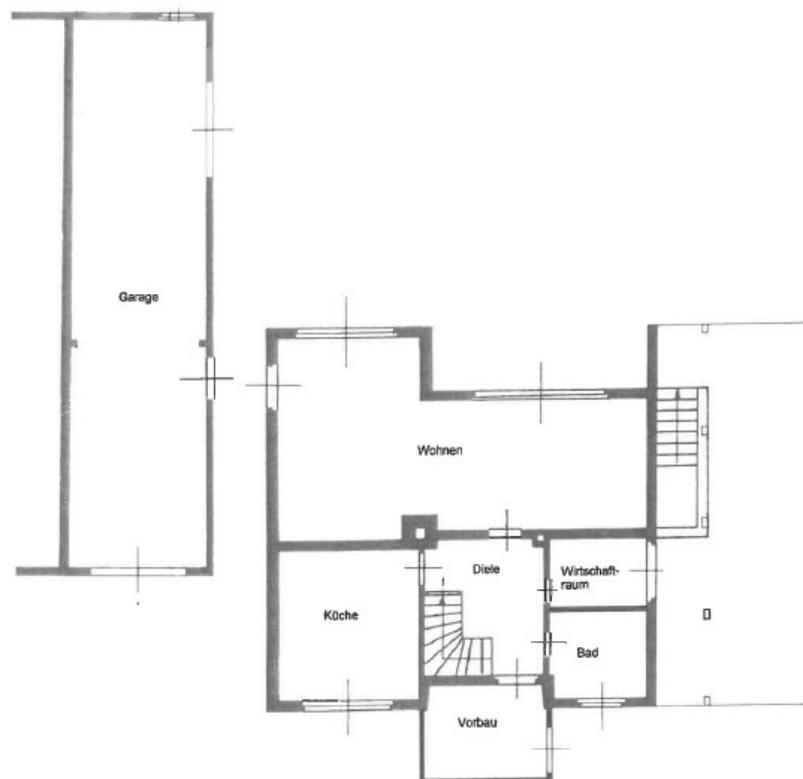
## La proprietà



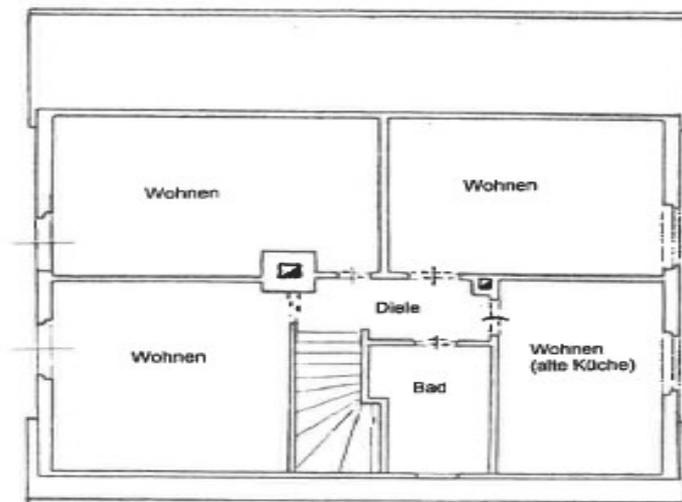
CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich

# Planimetrie

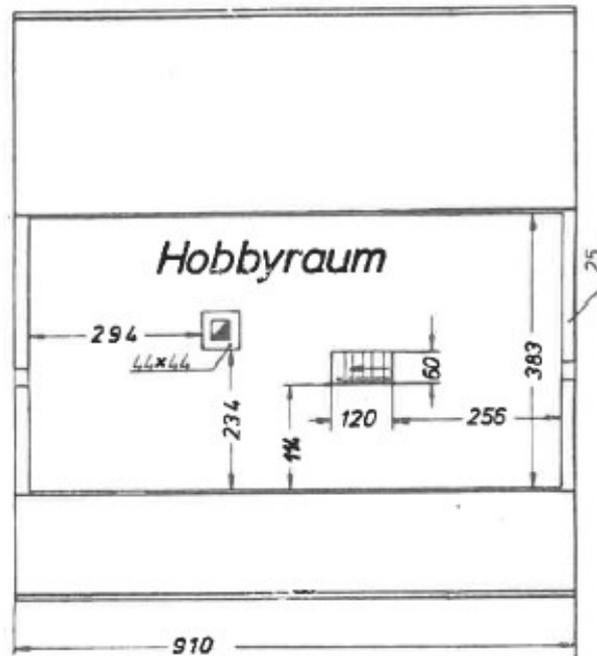
Grundriss



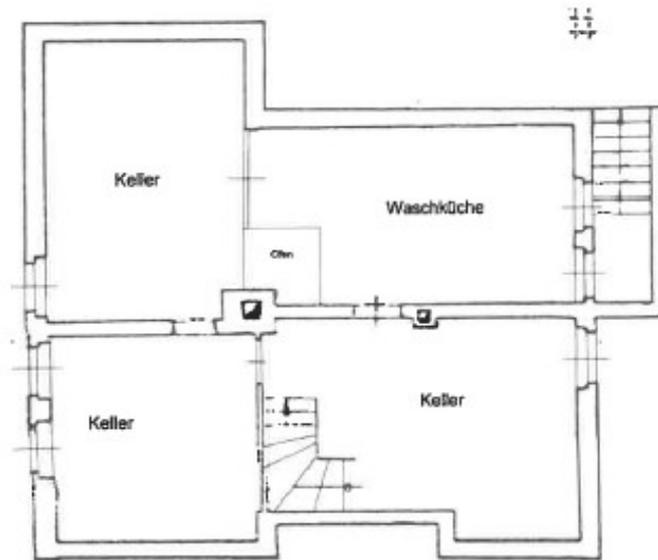
## Obergeschoß



## Dachgeschoß



## Keller



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24457015 - 40880 Ratingen - Tiefenbroich**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 230.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 24457015 - 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)