

Ratingen / Tiefenbroich

Ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Einzelgaragenplatz in zentraler Lage

CODICE OGGETTO: 25457017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 205.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25457017 - 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: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

A colpo d'occhio

CODICE
OGGETTO

25457017

Superficie netta

ca. 65 m²

Piano

1

Vani

3

Camere da letto

2

Bagni

1

Anno di costruzione

1972

Garage/Posto auto

1 x Garage

Prezzo d'acquisto

205.000 EUR

Appartamento

Piano

Compenso di
mediazione

Käuferprovision
beträgt 3,57 % (inkl.
MwSt.) des
beurkundeten
Kaufpreises

Stato dell'immobile

Curato

Tipologia costruttiva

massiccio

Caratteristiche

Giardino / uso
comune, Cucina
componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	111.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.02.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La proprietà



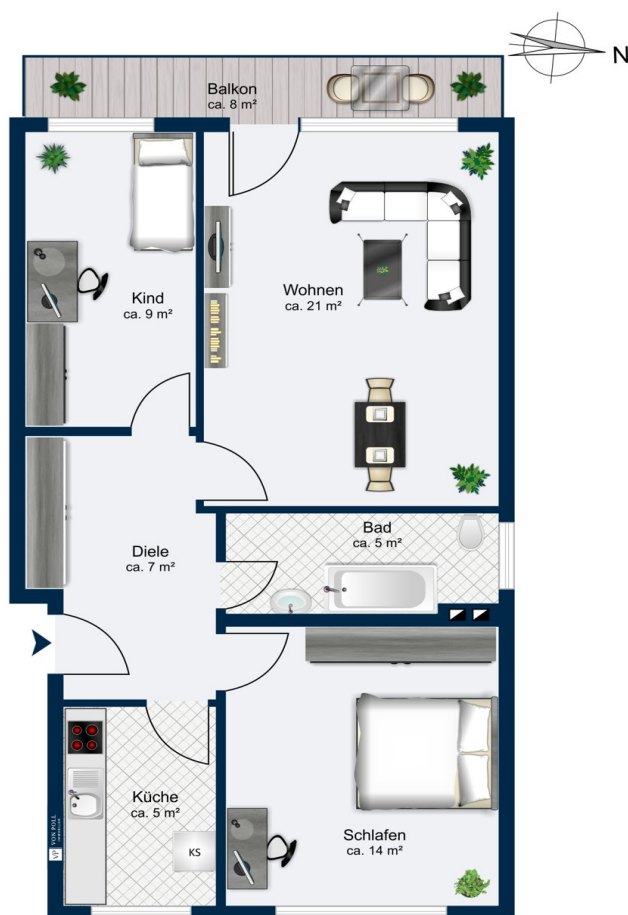
CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Planimetrie



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: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

Partner di contatto

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

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com