

Ratingen / Tiefenbroich

# Condominio di 3,5 stanze perfettamente mantenuto in una posizione ricercata

**Codice oggetto: 25457026**



**PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25457026 - 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: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25457026
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1961

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.12.2029	Consumo energetico	209.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



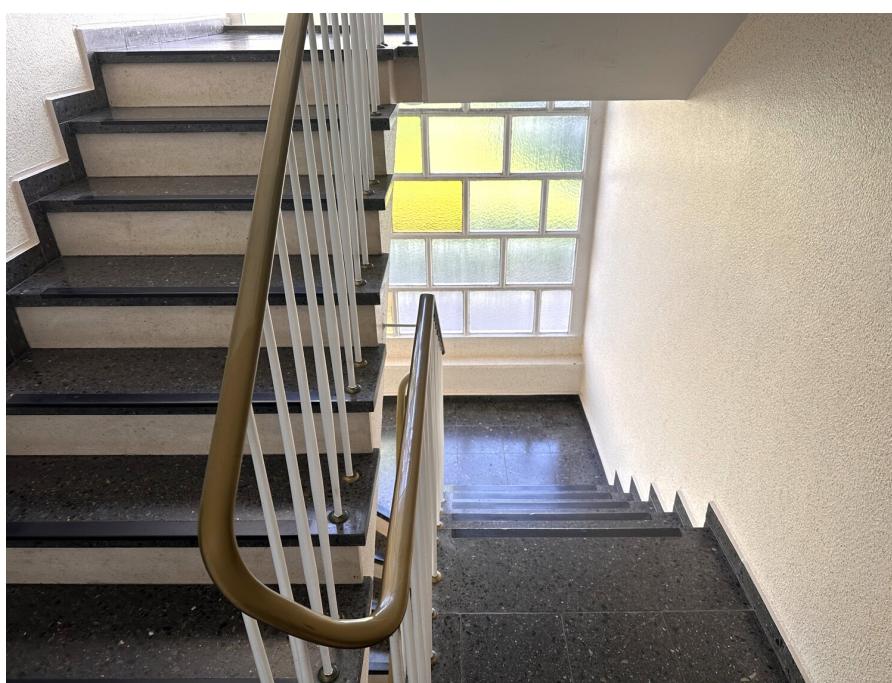
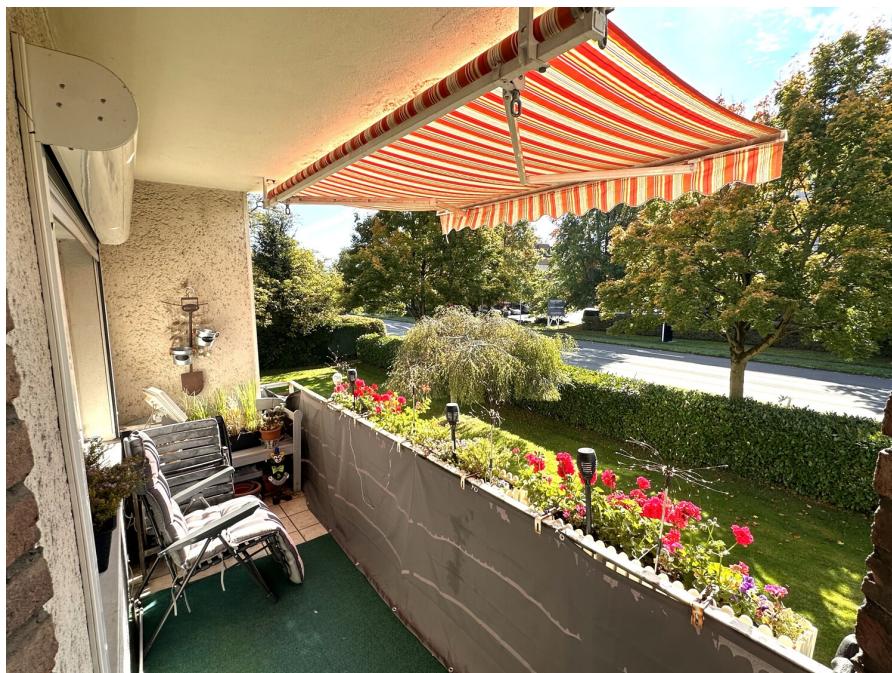
Codice oggetto: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



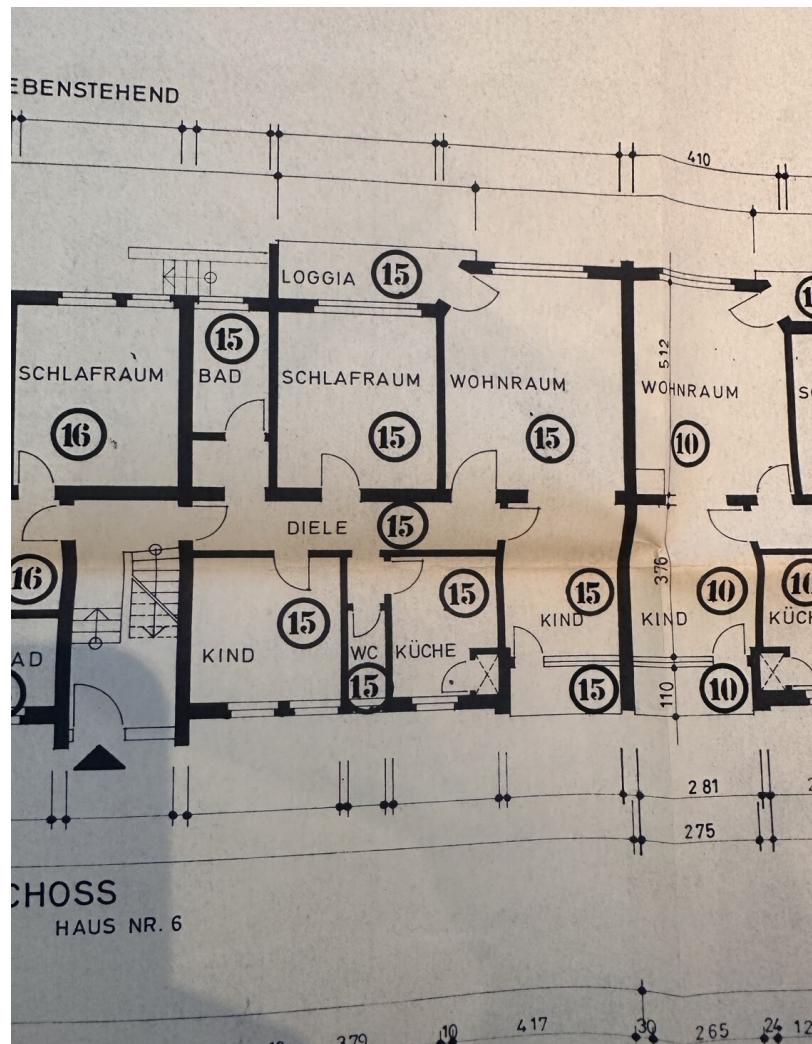
Codice oggetto: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 25457026 - 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: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich**

## Una prima impressione

Die sehr gepflegte und gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in der 1. Etage eines 1961 erbauten 6 - Parteien - Hauses.

Nach dem Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Wohnungsflur in sämtliche Räume. Ein großes und helles Schlafzimmer, ein Kinder- / Arbeitszimmer, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Gäste WC, die Küche, ein Wohn- und Esszimmer sowie ein größerer Süd - Balkon und ein kleinerer Nord - Balkon bietet das Raumprogramm.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren aufwendig renoviert. Neue Massivholztüren, ein neues modernes Bad mit Eckbadewanne und Halbrunddusche und neuen Böden in fast allen Räumen runden diese sehr schöne Wohneinheit ab.

Insgesamt befinden sich das Gebäude und die Wohnung in einem überaus gepflegten und stetig renovierten Zustand. 2003 wurden alle Fenster vollständig mit Wärmedämmung und Schallschutz erneuert worden. Dadurch sind auch die Heizkosten verhältnismäßig niedrig. Die Schlafzimmerfenster haben elektrische Rollläden.

Ein gemeinschaftlicher Waschraum, ein Trockenraum und Fahrradkeller und ein zu der Immobilie gehörender Kellerraum runden das Angebot ab.

Ein Carport - Stellplatz in unmittelbarer Nähe zur Wohnung kann bei Bedarf angemietet werden.

Sollte diese schöne Eigentumswohnung Ihr Interesse geweckt haben, so zögern Sie nicht und kontaktieren uns für einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich**

## Tutto sulla posizione

Die Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Ratinger Stadtteil 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: 25457026 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2029.

Endenergiebedarf beträgt 209.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Codice oggetto: 25457026 - 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](mailto:ratingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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