

Ratingen / Tiefenbroich

# Ansprechende 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Einzelgaragenplatz in zentraler Lage

Número da propriedade: 25457017



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

PREÇO DE COMPRA: 188.500 EUR • ÁREA: ca. 65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25457017    |
| Área                   | ca. 65 m²   |
| Piso                   | 1           |
| Quartos                | 3           |
| Quartos                | 2           |
| Casas de banho         | 1           |
| Ano de construção      | 1972        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 188.500 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda                        |

Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Consumo final de energia                                 | 111.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 18.02.2029                        | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1995                              |

Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel





Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel





Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel





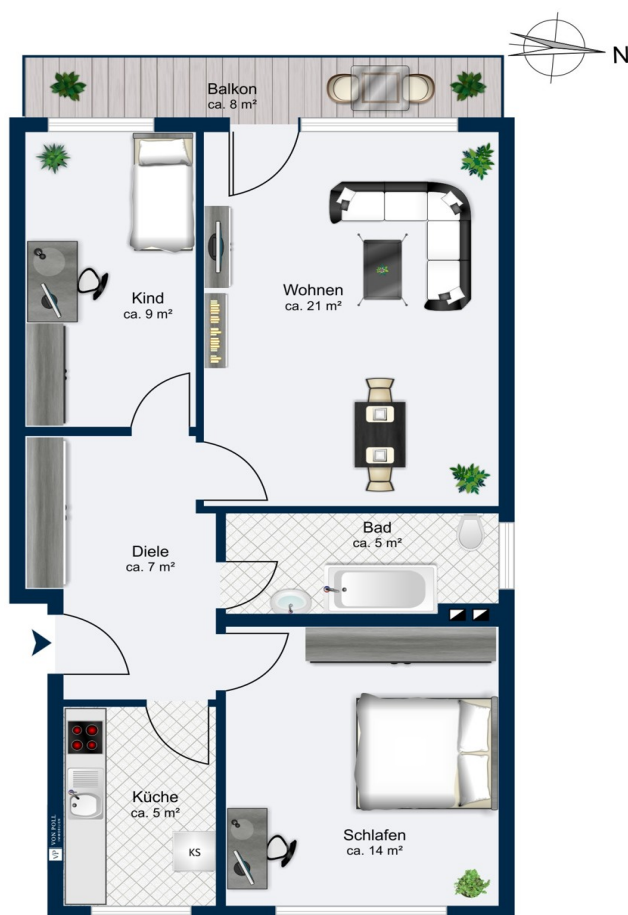
Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## O imóvel



Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Uma primeira impressão

Die gepflegte Etagenwohnung befindet sich in der 2. Etage eines 1972 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf ca. 65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 für einen Preis von Euro 15.000,- mitverkauft wird.

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.



Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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