

Ratingen / Tiefenbroich

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

Objektnummer: 25457017



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

KAUFPREIS: 188.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25457017   |
| Wohnfläche   | ca. 65 m²  |
| Etage        | 1          |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1972       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 188.500 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 111.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.02.2029    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie





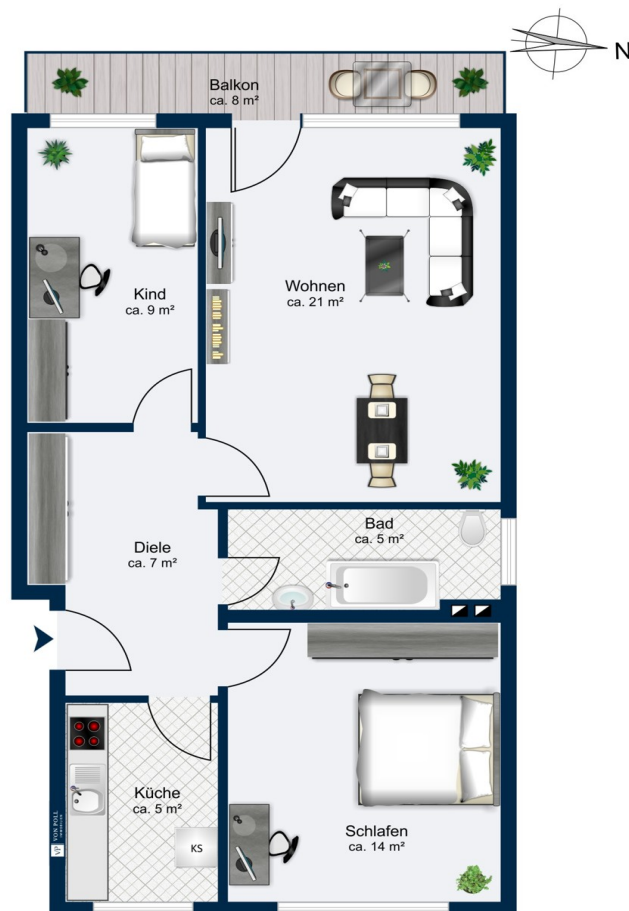
Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25457017 - 40880 Ratingen / Tiefenbroich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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