

Exposé

Einfamilienhaus in Ratingen-Breitscheid

**Einfamilien-Mittelhaus in ruhiger Lage, dennoch
verkehrsgünstig nach Düsseldorf + Essen**



Objekt-Nr. OM-330242

Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

40885 Ratingen-Breitscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	16,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilien-Mittelhaus in ruhiger Lage, dennoch verkehrsgünstig

40885 Ratingen (Breitscheid)

Kaufpreis 560.000,00 €

Wohnfläche (Parterre + Obergeschoß) 118,00 m² + rd. 59,00 m² Ausbauten

5 + 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Wanne, Dusche, WC, BD auf diesen Ebenen

Dazu komplett wohntauglich ausgebaut:

Spitzdach (Studio)= 16 qm (rd. 30 qm Bodenfläche)

Souterrain = 43 qm (mit Dusche + WC)

•2 Stellplätze

•Grundstück = 400,00 m²

•

Weitere Kurzangaben: In wenigen Autominuten (2-10) erreichbar:

- Kindergarten
- Schulzentrum (alle Schulstufen)
- Grundschule
- Tennisklubs
- Golfplatz
- Reiterhöfe
- Super-- / - Einkaufszentrum / Baumarkt
- Busverbindungen
- Wald = 200 Mtr. (Spazieren/joggen)
- Messe Essen
- Entenfang (See); Grüner See; Blauer See;
- Flughafen Düsseldorf
- Schwimmbad

Objektbeschreibung:

Das Haus:

Kategorie = Reihenmittelhaus

Baujahr = 1993

Bezug ab Sofort

•Zustand: gepflegt

•voll unterkellert

- UG, EG und OG = schwimmender Estrich
- Bad mit Wanne , Duschen, Gäste-WC
- Garten
- 2 Stellplätze

Ausstattung

Ausstattung:

Gute Anbindung an die City.

Ruhige Lage

Großer Garten

Haus ist in gutem Allgemeinzustand – und solide erbaut und ist mit Vollklinker versehen.

Objekt: Sehr schönes und gepflegtes Einfamilienhaus in Ratingen. Das Haus ist aus dem Jahr 1993 und in sehr guten Zustand. Es gibt keinerlei Renovierungsstau. Insgesamt verfügt die Immobilie über 5 Zimmer (Parterre + Obergeschoß), sowie 2 weiteren ausgebauten Räumlichkeiten (DG + UG). Im Erdgeschoss ist eine geräumige Küche. Ferner ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum großen Garten, sowie ein Esszimmer.

Ein offener Kamin und ein Gäste-WC sind hier ebenfalls vorhanden.

Das 1. Obergeschoß verfügt. über drei schöne Zimmer, zwei kleinere und ein Elternschlafzimmer, sowie ein Bad mit Wanne, Dusche, WC und einem Bd.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und könnte als Arbeitszimmer oder Gästezimmer dienen.

Das Untergeschoß ist ebenfalls vollständig ausgebaut und mit einer Dusche und einem WC versehen.

Ein großes Tageslichtfenster lässt den Raum als vollwertigen Wohnraum erscheinen, wurde bisher als Fitness-Raum genutzt.

Der Garten verfügt über eine sehr schöne, große Terrasse, welche man ggf. auch überdachen könnte oder darauf einen Wintergarten errichten.

Es ist aber eine Markise vorhanden, um auch ohne Veränderungen vor zu intensiven Sonnenstrahlen geschützt zu sein.

Die Beheizung aller Etagen erfolgt mittels einer Ölheizung von Systron, Glöckner. Diese darf noch mindestens die nächsten 25 Jahre betrieben werden (Niedertemperatur-Kessel).

Danach stehen sicherlich ausgereifte, neue Systeme zur Verfügung, welche nicht mehr dem politischen Druck ausgesetzt sind.

Im direkten Umfeld befinden sich auch Reitstallungen, verschiedene Clubs (z. B. Tennis, Golf) und ein Naturschutzgebiet.

Energie & Heizung.

Diese ist lt. gesetzlicher Bestimmung bis mindestens 2044 nutzbar. Als Mittelhaus ist zudem der Öl-Verbrauch entsprechend gering, da durch die zusätzlichen, eigenen Wände der Nebenhäuser eine weitere Wärme-Rückhaltung entsteht. Zudem sind die massiven Außenwände zusätzlich mit wertvollem Vollklinker (mit dazwischen befindlichem Luftpolster) bestückt.

Befuerung = Öl

Baujahr = 1993

Energiebedarf / Einstufung = Zertifikat liegt vor

Energieausweis = liegt vor

Energieausweistyp = Bedarfsausweis

Gebäudetyp = Wohngebäude

Wesentliche Energieträger = Öl

Gültigkeit = 27.01.2024 bis 26.01.2033

Effizienzklasse = D

Energiebedarf = 129,70 kWh/(m²*a)

Stromverbrauch für diese Immobilie = 2 Personen = 2.300 kWh

Baujahr laut Energieausweis 1993

Besichtigungen sind mittels Terminabsprache möglich.

Bitte melden Sie sich schriftlich dazu an über das Portal oder unter der Mail-Adresse:

maricamo ad gmx.de.

Führen Sie darin bitte Ihre kompletten Kontakt-Angaben auf.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Angaben des Exposés / Anzeige sind zwar nach bestem Wissen dargelegt, jedoch ohne Gewähr der Vollständigkeit und Richtigkeit. Es handelt sich um einen Privatverkauf und es fällt keine Maklerprovision an.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Hinweis: Erst-Kontakt bitte schriftlich über das Portal vornehmen.

Danke.

Lage

Lage:

Ratingen ist eine Stadt in der Metropolregion Rhein-Ruhr und liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Stadt hat etwa 89.000 Einwohner und ist bekannt für ihre schöne Lage am Rand des Neandertals.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch so gelegen, daß die anderen Zentren Ratingens in kürzester Zeit zu erreichen sind. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Grünanlagen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermarkt und Bauhaus, des Weiteren Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel.

Ratingen bietet eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahnen A3, A44 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Großstadt ist Düsseldorf, die in etwa 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

In Ratingen gibt es zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Auch das nahegelegene Neandertal bietet mit seinem Museum und der naturnahen Landschaft viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Insgesamt bietet die Stadt Ratingen eine hohe Lebensqualität und ist daher ein attraktiver Ort zum Wohnen und Leben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



00a-Front-H88a-20240523_1718

Exposé - Galerie



00a-Grün-vorn-H88a-20240420-28



00-Part-Flur-H88a-030523-53-VK



00-Part-Flur-H88a-030523-56-VK

Exposé - Galerie



00-Part-Kü-H88a-030523-34-VK-y



00-Part-EssZi-H88a-030523-21-V

Exposé - Galerie



00-Part-WZ-re-H88a-030523-WZ-2

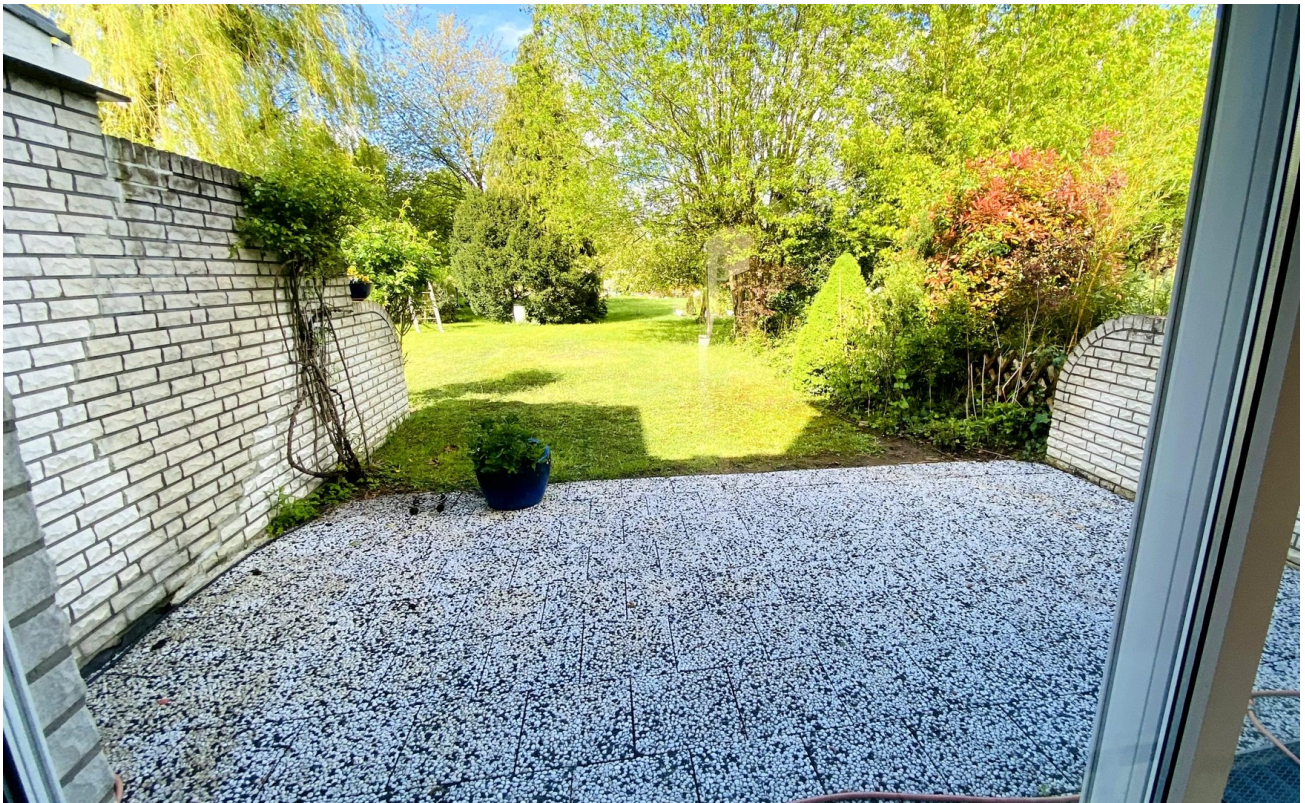


00-Part-WZTerr-H88a-030523-54-

Exposé - Galerie



00-Part-Terr-H88a-030523-18-VK



00-Part-Terr-H88a-20240420-281

Exposé - Galerie



00a-Grün-hint-H88a-20240420-28



02-SpiDa-H88a-030523-50-VK-y

Exposé - Galerie



02-SpiDa-H88a-20240420-2820-VK



02-SpiDa-H88a-20240420-2821-VK

Exposé - Galerie



01-OG-Flur-H88a-20240420-2809-



01-OG-SchlaZi-H88a-20240420-28

Exposé - Galerie



01-OG-Bad-H88a-20240420-2808-V

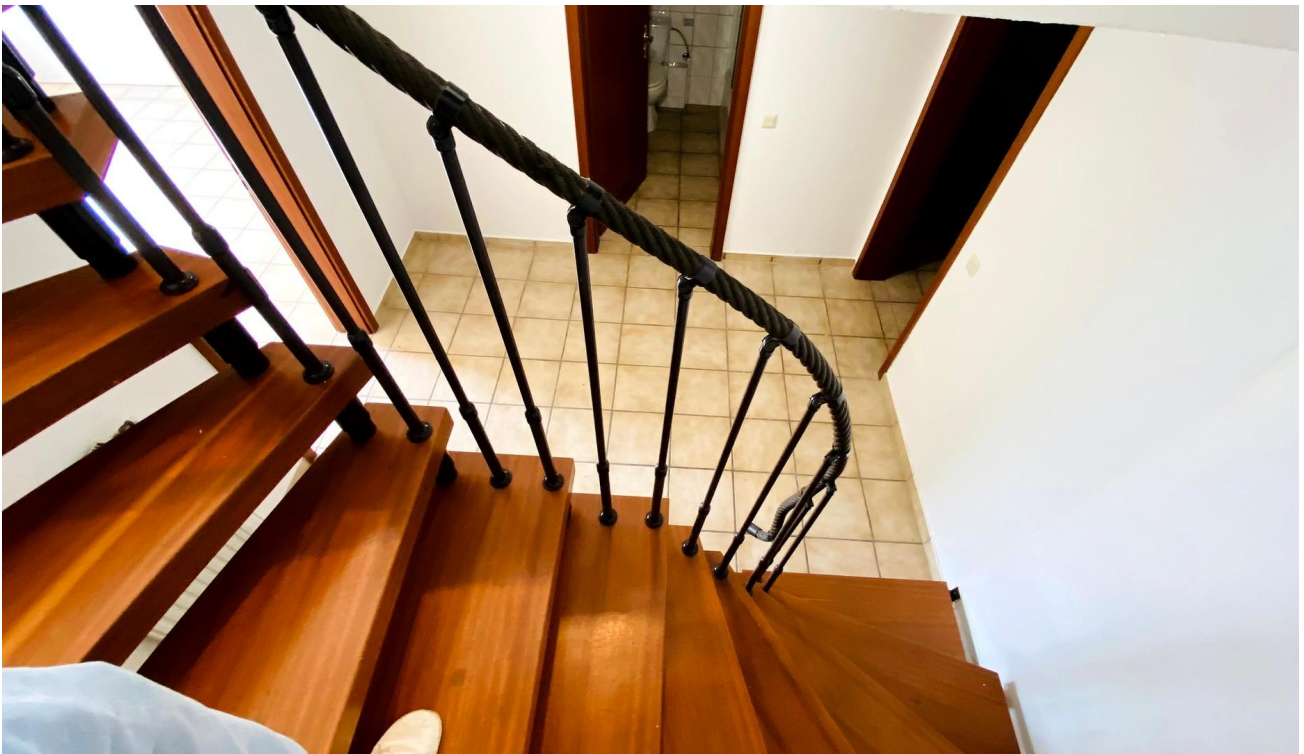


01-OG-KiZi-re-H88a-030523-48-V

Exposé - Galerie



01-OG-KiZi-li-H88a-20240420-28



00u-UG-Flur-H88a-20240420-2827

Exposé - Galerie



00u-UG-Flur-H88a-20240420-2828



00u-UG-Bad-H88a-20240420-2835-

Exposé - Galerie



00u-UG-Fit-H88a-20240420-2829-



00u-UG-Fit-H88a-20240420-2832-

Exposé - Galerie



00u-UG-Fit-H88a-20240420-2832-



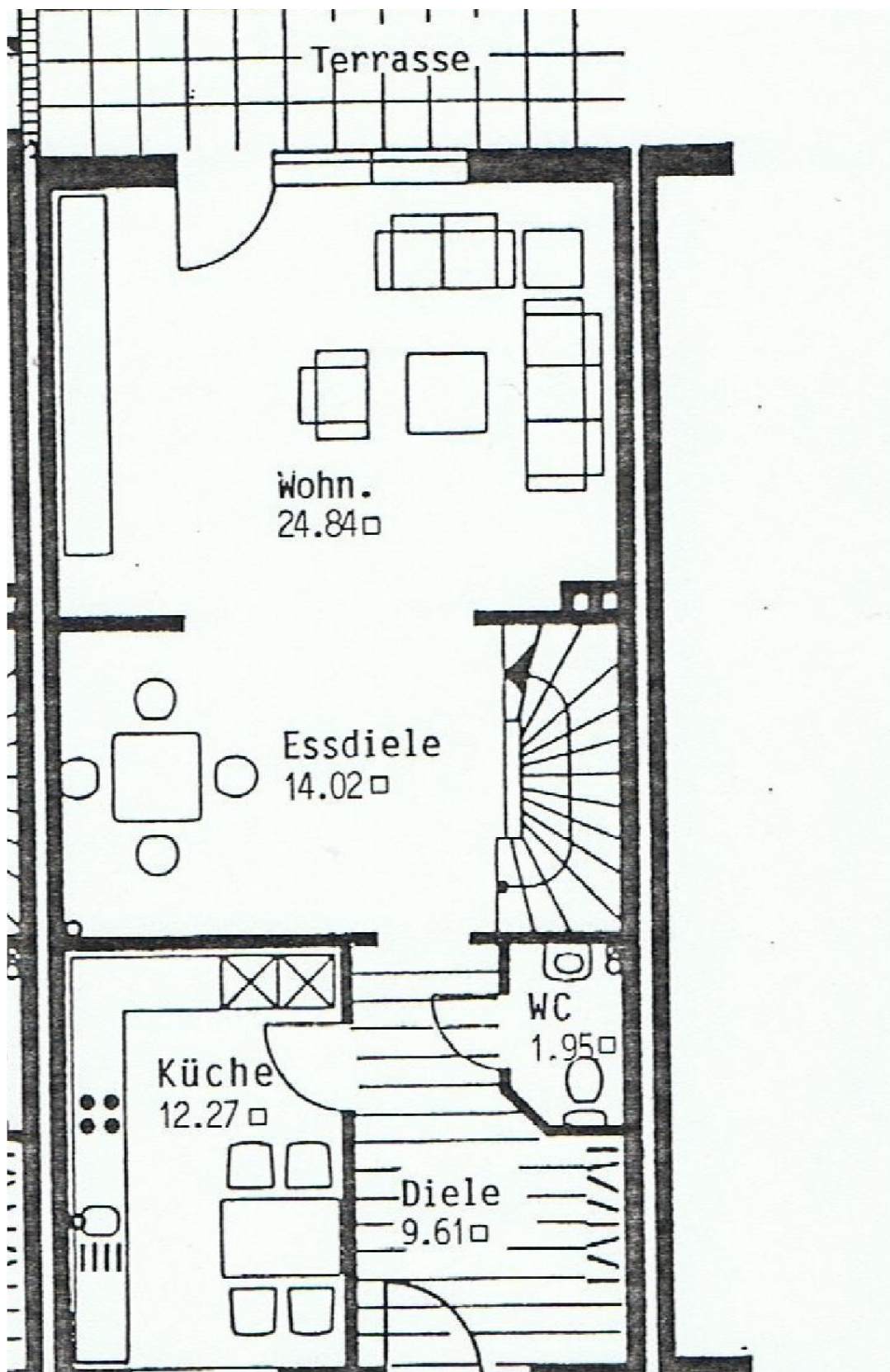
00u-UG-Waschk-H88a-20240420-28

Exposé - Galerie

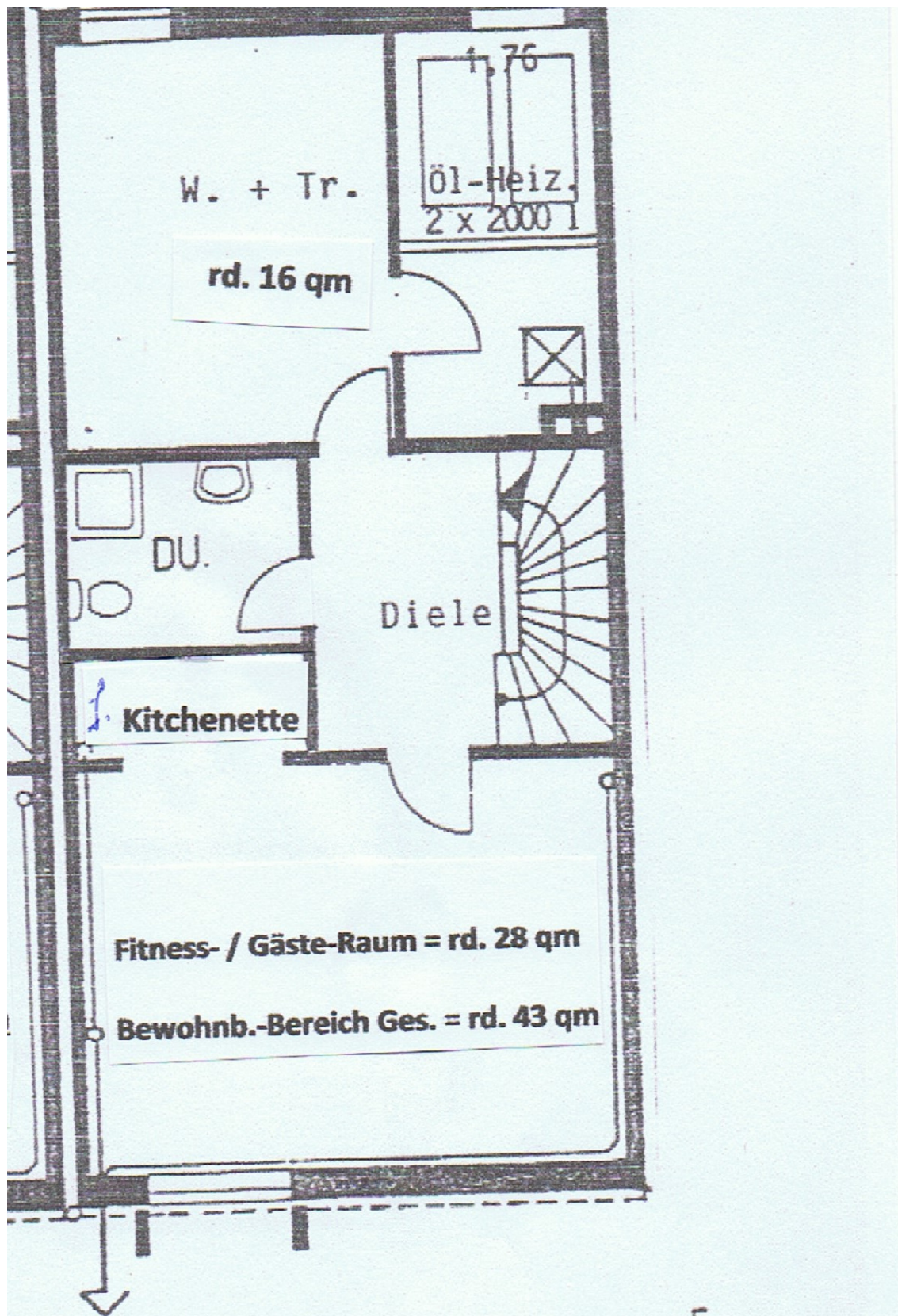


00a-Front-H88a-030617-05-y-VK

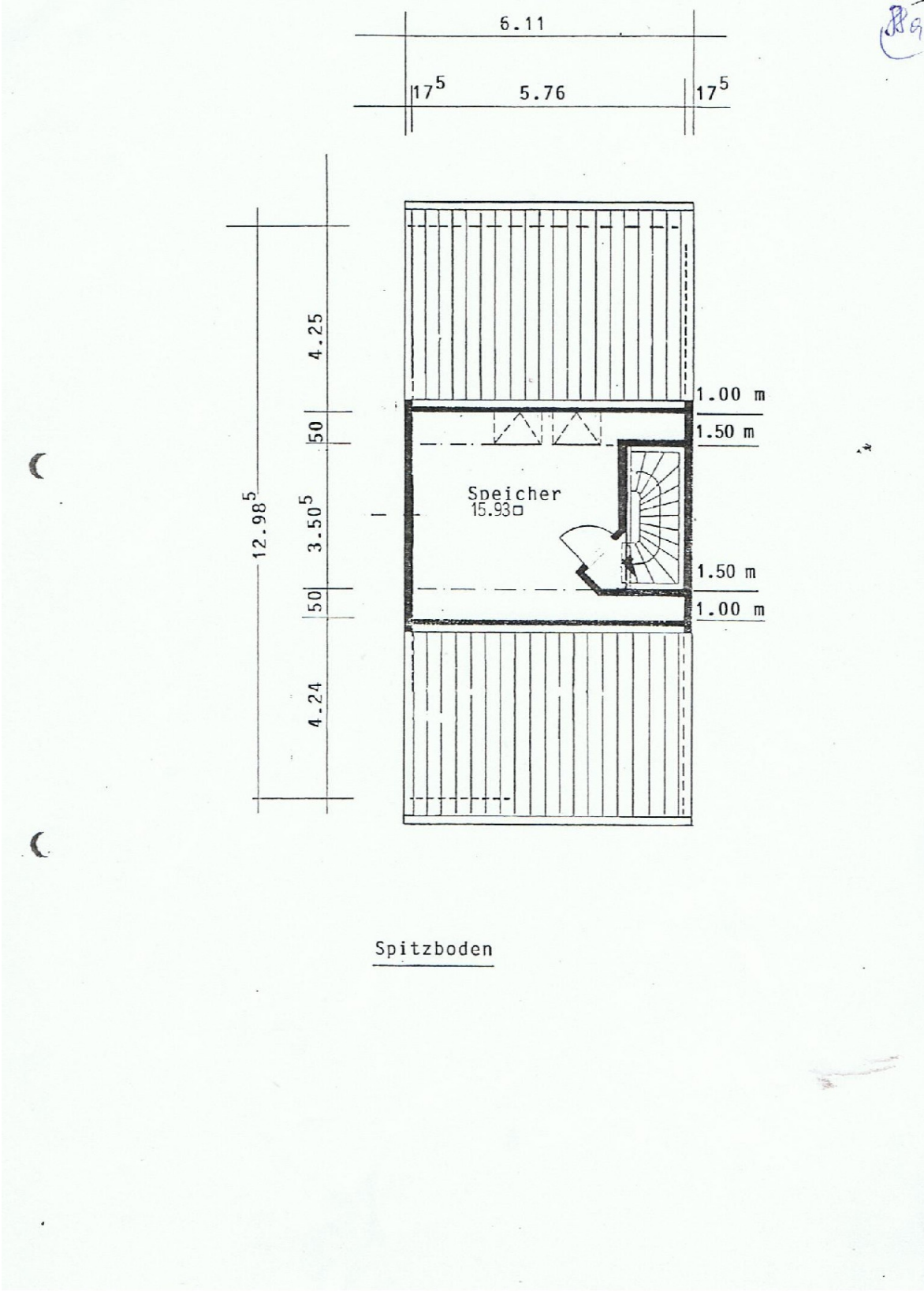
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

