



Haus

**Ratingen-Mitte: Traumhaus auf
großem Grundstück in bester
Lage**

**Objekt-Nr.:
20006-6939c**

labels.forSale

in 40878 Ratingen–Mitte





Details

Preise	Kaufpreis	1.190.000 €
Informationen	verfügbar ab	VB
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 278 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	field.approximately 109 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 960 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1958
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	6
	Badezimmer	3
	Wohneinheiten	1
	Separate WCs	1
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet, Pissoir
	Boden	Fliesen, Stein, Teppich
	Möbliert	teilweise
	Kabel/Sat-TV	✓



Kamin	✓
Gäste-WC	✓
Wasch/Trockenraum	✓
Dachboden	✓
Gartennutzung	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 ist ein modernes Gebäude mit klaren Linien und reduziertem Design, das sich perfekt in die zentrale städtische Umgebung von Ratingen-Mitte einfügt. Durch einen Umbau im Jahr 1976 wurden wesentliche Bestandteile auf einen zeitgemäßen Standard gehoben. Die Gestaltung der Wohnfläche von 278 m², verteilt auf drei Wohnebenen, präsentiert eine zeitlose Ästhetik, die sich mühelos auf heutige Ansprüche anpassen lässt. Bereits vor dem Betreten des Hauses vermitteln der großflächige Eingang, die Haustür mit Glasflächen an beiden Seiten, sowie der Vorgarten mit Zierbäumen und Büschen einen ersten Eindruck der Weitläufigkeit, Eleganz und Geradlinigkeit des Familiendomizils. Modernes und ansprechendes Wohngefühl Der Grundriss ist mit großen Dielenflächen hell und offen gestaltet, sodass ein großzügiges Raumgefühl entsteht. Alle Etagen sind über eine breite Treppe verbunden. Das hochwertige Holzgeländer in Kombination mit Plexiglas gibt ein modernes und wertiges Ambiente. Der für Treppenstufen und Bodenbeläge hochwertige Teppichboden in warmem Branton unterstreicht das harmonische und ansprechende Wohngefühl. Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit ca. 75 m². Die



sieben Meter breite Fensterfront bietet einen fantastischen Blick in den sehr weitläufigen Garten, der eine beeindruckende Größe aufweist. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls die moderne, hochwertige Küche mit vier Fenstern und Blick in den Vorgarten. Die Diele ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für die Garderobe. Das Gäste-WC mit vorgelagertem Garderobenraum ergänzt den Empfangsbereich. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit großen Fenstern und eigenem Zutritt auf den vorgelagerten Balkon mit Blick in den traumhaften Garten. Ein ebenfalls zum Garten ausgerichtetes, großes Schlafzimmer hat einen weiteren Balkon, der durch eine Dachschräge geschützte Privatsphäre garantiert. Der vierte Raum auf dieser Etage lässt sich als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen. Es gibt zwei voll ausgestattete Tageslichtbäder. In den hellen und freundlichen Zimmern dieser Wohnetage finden alle Familienmitglieder ausreichend Raum und Wohlfühlatmosphäre. Zu einem besonders attraktiven Rückzugsort wurden die Räume im Dachgeschoss, das über die offene Treppe mit dem ersten Obergeschoss verbunden ist. Die zwei gut belichteten Räume sind mit einem eigenen Duschbad ein separates Kleinod in diesem imposanten Haus und eignen sich hervorragend für die Nutzung als Gäste- oder Au-pair-bereich. Das Haus ist voll unterkellert. Die sieben Kellerräume umfassen neben der Haustechnik einen Partykeller mit Kamin und eine großflächige Waschküche sowie ein Duschbad. Es gibt einen direkten Zugang zum Garten. Direkt neben dem Haus, mit Zugang zum Garten, befindet sich eine Einzelgarage mit entsprechenden Stellplätzen davor. Imposantes Grün Das absolute Highlight dieses Familienhauses ist das imposante Grundstück auf der Rückseite des Hauses, das in Kombination mit der zentralen Lage in der Ratinger Innenstadt als ein absolutes Juwel zu sehen ist. Das Grundstück mit insgesamt ca. 963 m² Fläche ist als Gartenlandschaft mit Rasenfläche, durchdachter Bepflanzung und eingefassten Bereichen angelegt. Wer hier auf einer der Terrassenebenen den Feierabend genießt, blickt ausschließlich ins eigene Grün oder die Bäume und Büsche der entfernten Nachbarschaft. Insgesamt vereint dieses Haus zurückhaltende stilvolle Schlichtheit mit Großzügigkeit und bietet ein luxuriöses, gemütliches Zuhause mitten in der Stadt.

Ausstattung

Die Ausstattung des großzügigen Hauses ist solide und sehr gepflegt, bedarf jedoch an einigen Stellen einer Modernisierung, um sie an heutige Standards anzupassen. Mit gezieltem Renovierungsaufwand wird dies ihr neues Zuhause



in familiärer Umgebung. Nachfolgend erhalten Sie bereits einige Ausstattungsmerkmale im Überblick: Wände und Decken: tapezierte und weiß gestrichen Decken- und Wandflächen, holzvertäfelten Schrägen im Dachgeschoss Böden: hochwertige braune Textilböden. In den Räumen im Dachgeschoss wurde der Farbton creme gewählt. Sanitärausstattung: einheitlich und deckenhoch braun gefliest; Gäste-WC mit Handwaschbecken im Erdgeschoss; Duschbadezimmer mit zwei Waschtischen und Wannenbad mit Bidet (beide mit Tageslicht) im Obergeschoss; Duschbadezimmer mit Tageslicht im Dachgeschoss; Duschbadezimmer im Kellergeschoss Türen: braune Holztüren und Zargen; im Keller teilweise Stahltüren Fenster: größtenteils Holzfenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden; Schiebetüranlage im Wohnzimmer aus Leichtmetallrahmen; Velux Dachflächenfenster Baujahr 2005 Dach: neu gedämmt und eingedeckt im Jahr 2005 Küche: neuwertige Einbauküche mit Elektrogeräten der Firma Neff Keller: Partykeller mit Kamin, Heizungsraum, Waschküche, Duschbad und drei Abstellräume; direkter Zugang zum Garten Heizung: Öl-/Gaskombizentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (unterirdischer Außenöltank) mit zusätzlicher Gastherme (Gasanschluss 2008 verlegt); eine Fernwärmeleitung befindet sich in der Straße Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 11.12.2024 Endenergiebedarf Wärme: 242 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Öl Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1958 Telefon/Internet/TV: Kabelanschluss für TV und Internet (1.000 MBit/s) Außenanlage: massive Garage mit einem Stahlschwinger mit Heizung, Wasser- und Elektroanschluss Weitere Details und Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie stellen wir Ihnen gerne in der ersten Besichtigung persönlich vor.

Sonstiges

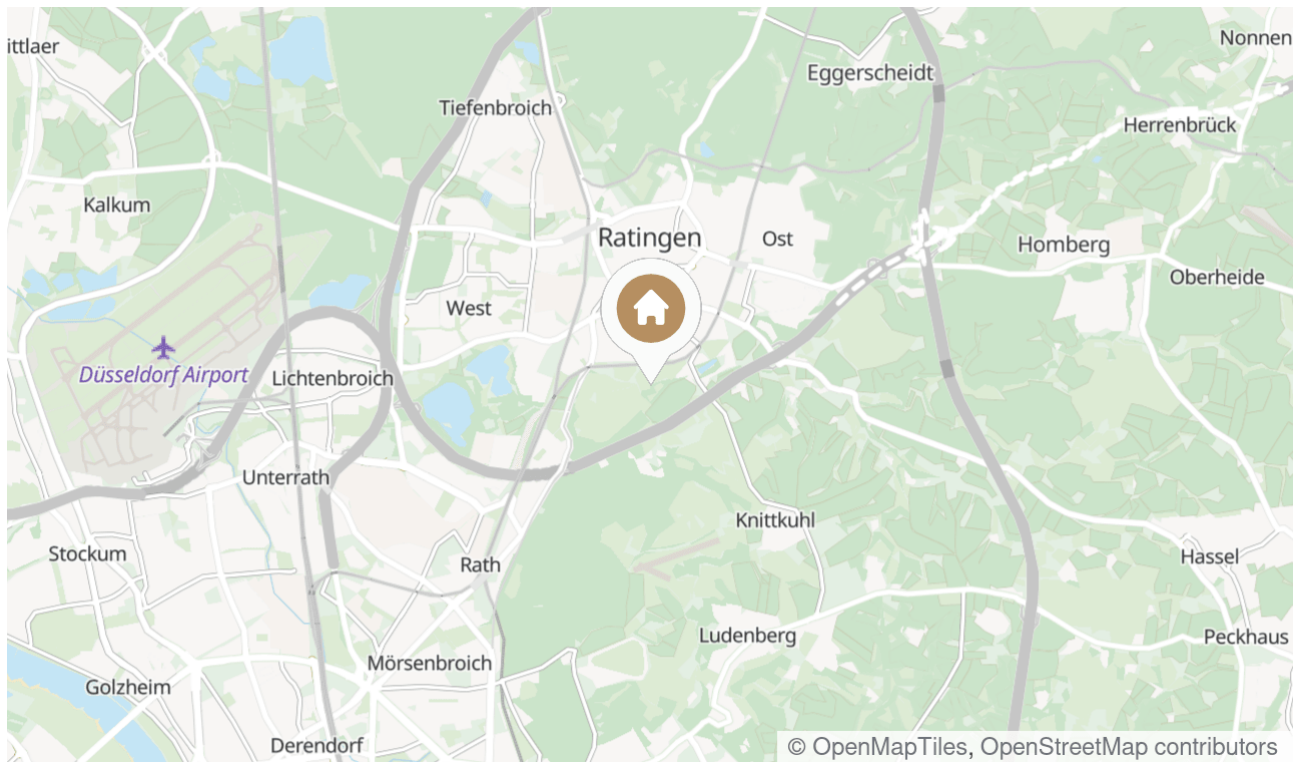
* Provisionsfrei für Kaufende



Lage & Umgebung

40878 Ratingen–Mitte

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Ratingen, einer attraktiven Stadt im Kreis Mettmann, die sowohl durch ihre Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf als auch durch ihre eigene charmante Innenstadt besticht. Die Wiesenstraße ist eine ruhige Wohnstraße, die sehr gut angebunden ist und eine hohe Lebensqualität bietet. Die Innenstadt und der belebte Marktplatz von Ratingen sind fußläufig in zwei Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote. Zudem befinden sich Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Autobahnen A3, A44 und A52 sind in wenigen Minuten zu erreichen, was Pendlern eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Essen oder Köln ermöglicht. Auch der Düsseldorfer Flughafen ist nur etwa 15 Autominuten entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut: Verschiedene Buslinien, Straßenbahnen sowie die S-Bahn-Station Ratingen Ost bieten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Ratingen und seine Umgebung bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden sich Parks und Grünflächen, wie der Stadtgarten Ratingen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Rater Wald und der Freizeitpark Blauer See eine ideale Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

10.12.2034

Ausstellungsdatum

11.12.2024

Endenergiebedarf

242 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1958

Wesentlicher Energieträger

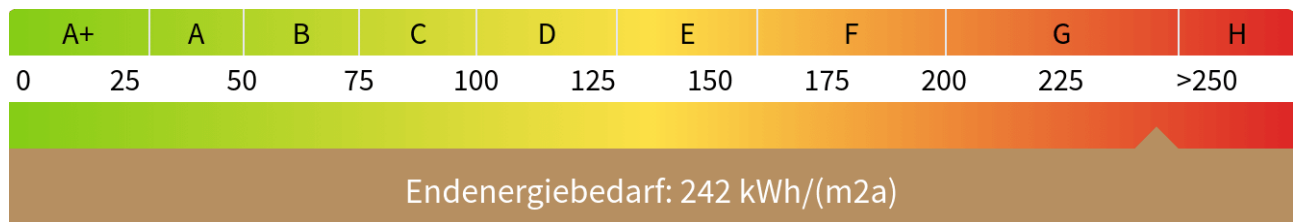
Gas Öl

Befeuerungsart

Öl, Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Frontansicht



Ansicht



Eingangsdiele



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Diele (OG)



Schlafzimmer (OG)



Wannenbad (OG)



Duschbad (OG)



Schlafzimmer (OG)



Loggia



Diele (DG)



Schlafzimmer (DG)



Garten



Garten



Garten

Kontakt

Telefon: 02102.709400

E-Mail: info@schneider-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner

Tobias Otten

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

