



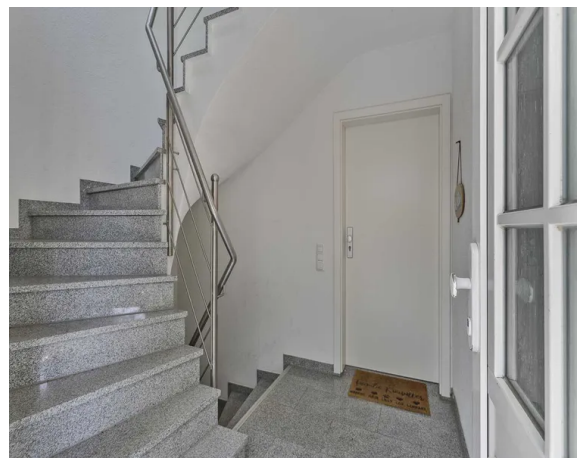
Haus

**Vermietetes Zwei-Familien-Haus
auf großem Grundstück in
Ratingen-Hösel**

**Objekt-Nr.:
20006-7039**

labels.forSale

in 40883 Ratingen-Hösel





Details

Preise	Kaufpreis	1.194.000 €
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Modernisierungen	2015
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 245 m²
	Zimmer	10
	Nutzfläche	field.approximately 110 m²
	Grundstücksfläche	field.approximately 1.161 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1964
	Kategorie	Standard
	Zustand	teil/vollrenoviert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	7
	Badezimmer	3
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Dielen
	Kabel/Sat-TV	✓
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓



Gartennutzung



Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

Dieses stilvolle und sehr moderne Zweifamilienhaus wurde im Jahre 1964 gebaut und 2015/2016 umfassend saniert. Das Haus mit zugehöriger Doppelgarage steht auf einem ca. 1161 m² großem Grundstück und überzeugt durch einen tollen Blick ins Grüne und angrenzenden Wald. Auf insgesamt ca. 245 m² Wohnfläche, unterteilt in zwei Einheiten, wird Ihnen ein sehr gehobener Wohnkomfort geboten. Beide Einheiten sind aktuell vermietet und erzielen eine jährliche Nettomiete von 29.700,- EUR. Erste Wohnung (Erdgeschoss): Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m² Wohnfläche. Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit der vorgelagerten Terrasse und dem großen Garten zur alleinigen Nutzung. Eine vollausgestattete Küche, ein Tageslichtbad und drei Schlafräume runden das Angebot ab. Zweite Wohnung (Dachgeschoss und Spitzboden): Die insgesamt 127 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohnebenen. Auf der Eingangsebene befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die großzügige Küche, das Badezimmer und das Wohn-/Esszimmer. Der Spitzboden ist komplett ausgebaut (Baujahr 2015) und bietet zwei weitere Räume sowie ein Duschbad. Im Kellergeschoss befinden sich insgesamt fünf Abstellräume, eine Waschküche und ein Heizungskeller mit Zugang zum Garten. Zum Angebot gehört außerdem eine Doppelgarage mit elektrischem Tor direkt am Haus. Energiebedarfsausweis gültig von: 11.07.2025, Endenergiebedarf Wärme: 122 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser; Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: D; Baujahr: 1964



Ausstattung

Das Haus wurde 2015/2016 umfassend saniert und befindet sich dementsprechend in allen Bereichen in einem absolut zeitgemäßen und modernen Zustand. Die Wände sind größtenteils mit Strukturputz verputzt und weiß gestrichen. Die Böden des Hauses sind mit Parkett, Laminat und Fliesen belegt. Die Tageslichtbäder sind mit weißen Wandfliesen und grauen Bodenfliesen ausgestattet und verfügen sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral über eine Gaszentralheizung in Unterstützung durch Solarenergie. Die Temperatur lässt sich in allen Räumlichkeiten über eine moderne Fußbodenheizung regulieren. In Verbindung mit den isolierverglasten Kunststofffenstern (inkl. elektrischer Rollläden) ergibt sich ein niedriger Energieverbrauchswert. Alternativ lässt sich die Erdgeschosswohnung auch wunderbar über den sich im Wohnzimmer befindenden Kamin beheizen. Die Küche im Erdgeschoss verfügt bereits über eine sehr hochwertige Ausstattung, die übernommen werden kann. Das Haus verfügt außerdem über einen Glasfaseranschluss und die Wohnung im Erdgeschoss auch über eine LAN-Verkabelung für eine schnellen Internetverbindung. Im Zuge der Sanierung wurden auch die gesamten Hausinstallationen (Elektrik/Wasser/Abwasser) erneuert und die Dachfläche neu eingedeckt. Der weitläufige Garten ist mit diversen Hecken, seitlichen Büschen und einer Rasenfläche versehen. Die vorgelagerte Terrasse ist teilweise überdacht und bietet einen tollen Blick ins Grüne. Hinzu kommt eine direkt ans Haus angebaute Doppelgarage. Die Ausführung und die Ausstattung werden höchsten Wohnansprüchen gerecht. Gerne stellen wir Ihnen bei einer ersten Besichtigung noch weitere Details zu dieser charmanten Immobilie vor!

Sonstiges

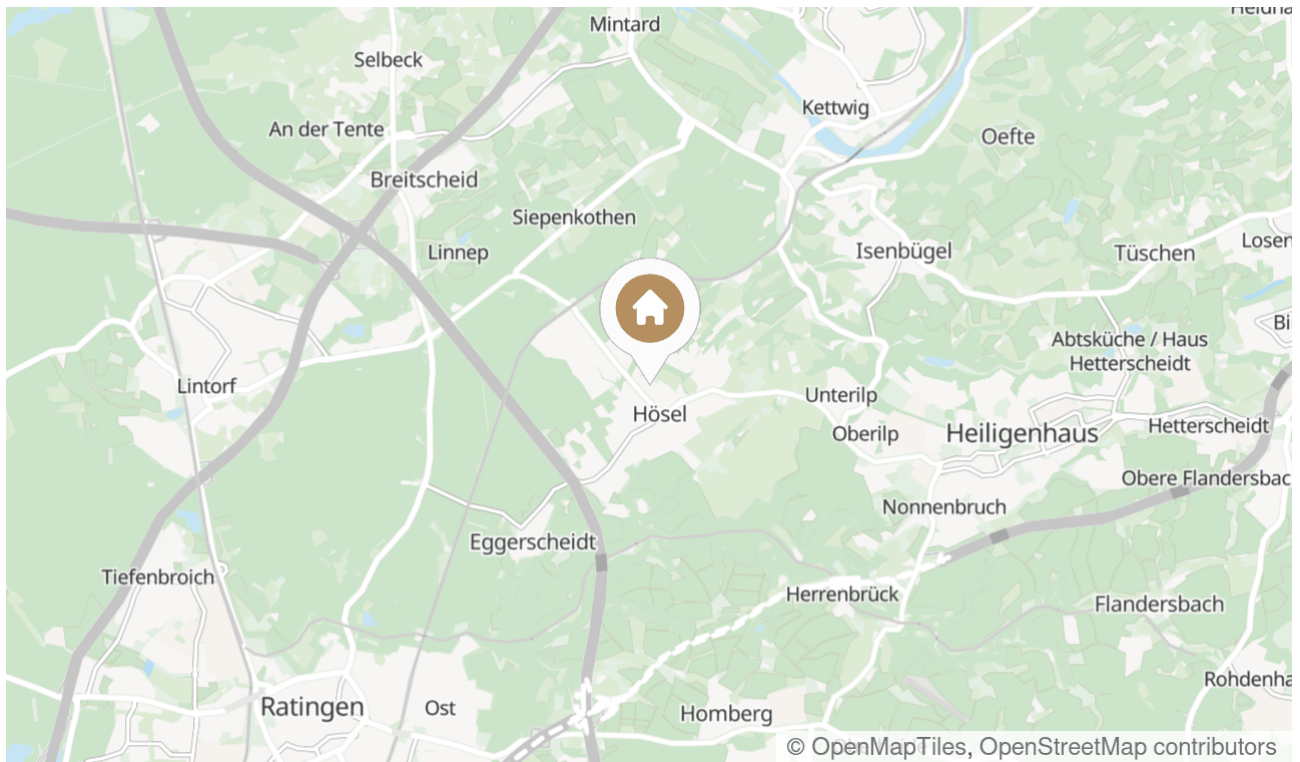
* Provisionsfrei für Kaufende



Lage & Umgebung

40883 Ratingen-Hösel

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend im beliebten Stadtteil Ratingen-Hösel. Die direkte Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern in naturnaher Lage. Ratingen-Hösel liegt nördlich von Ratingen, zwischen den südlichen Ruhrmetropolen und der Großstadt Düsseldorf und zählt zu einer der begehrtesten und besten Wohnlagen Ratingens und der Peripherie Düsseldorfs. Eine Grundschule, Kindergärten, Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar. Einem Ausflug ins Grüne stehen nur wenige Fußminuten entgegen. Die Innenstadt von Düsseldorf oder den Flughafen erreicht man mit dem Auto in ca. 15 Minuten. Der Autobahnanschluss zur A 3 und zur A 52 ist in 5 Minuten erreicht und verbinden Sie mit allen wichtigen Zielen im Großraum des Ruhrgebietes und des Niederrheins. Die Buslinie 773 hält unweit des Hauses. Ratingen - die größte Stadt im Kreis Mettmann - ist durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen und Düsseldorf, der hervorragenden Verkehrsanbindungen, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und der ausgeprägten Infrastruktur, ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Tagesstätten etc. sind in Ratingen in ausreichender Anzahl vorhanden. Düsseldorf - die Landeshauptstadt von NRW - grenzt direkt an Ratingen. Das mittelalterliche Stadtzentrum, der Marktplatz mit denkmalgeschützten Gebäuden, die Stadtmauer, die Stadttore, die Wasserburg, das Schloss Linnep, das Schloss Landsberg und die erste mechanische Baumwollspinnerei Cromford, dokumentieren die historische Kultur und sind attraktive Sehenswürdigkeiten. Das Kulturangebot mit Museen, Veranstaltungen in der Stadthalle, im Stadttheater, auf der Freilichtbühne Blauer See und am Grünen See ist äußerst vielfältig. Das Freizeitangebot mit Sportplätzen, Eislaufhalle, Hallen- und Freibad ist sehr groß. Die umfangreichen Wälder und Seen sind die grüne Lunge, der ruhende Pol und beliebtes Naherholungsgebiet der Ratinger Bevölkerung.



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

11.07.2035

Endenergiebedarf

122 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1964

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

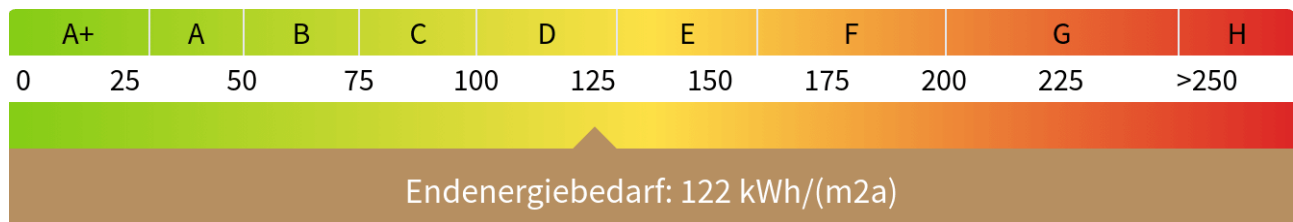
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Energieausweis

2014





Hausansicht



Hauseingang



Hausflur



Küche (Whg. EG)



Erstes Kinderzimmer (Whg. EG)



Badezimmer (Whg. EG)



Zweites Kinderzimmer (Whg. EG)



Wohn-/Essbereich (Whg. EG)



Terrasse



Essbereich (Whg. DG)



Wohnzimmer (Whg. DG)



Küche (Whg. DG)



Badezimmer (Whg. DG)



Kinderzimmer (Whg. DG)



Spitzboden



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

