



Wohnung

**Großzügige Maisonettewohnung
mit 900 m² Garten und Garage in
Breitscheid**

**Objekt-Nr.:
20006-7042b**

Wohnung zum Kauf

in 40885 Ratingen-Breitscheid





Details

Preise	Kaufpreis	549.000 €
Informationen	verfügbar ab	VB
Flächen	Wohnfläche	ca. 144 m²
	Zimmer	4
Zustand und Bauart	Baujahr	2000
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Etagen	2
	Wohneinheiten	2
Ausstattung	Boden	Parkett
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Abstellraum	✓
	Gartennutzung	✓

Stellplätze

Garage	Anzahl
	2



Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit separatem Hauseingang und ca. 144 m² Wohnfläche erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das im Jahr 2000 neuerrichtete Dachgeschoss eines ruhigen 2-Parteienhauses (Baujahr 1962) und bietet ein lichtdurchflutetes, familienfreundliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung. Ein ca. 900 m² großer Garten zur alleinigen Nutzung und eine Doppelgarage sowie drei weitere Außenstellplätze ergänzen dieses Angebot. Der zentrale Lebensmittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich im 1. Obergeschoss mit direktem Zugang zum großen Westbalkon. Von hier genießt man einen herrlichen Blick ins Grüne. Ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum und die Küche runden die Etage ab. Über eine hochwertige Holzterrappe gelangt man ins Dachgeschoss, das mit zusätzlichem Wohnraum überzeugt. Insgesamt stehen hier drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nach den individuellen Bedürfnissen nutzen lassen. Das großzügige und stillvoll ausgestattete Tageslichtbadezimmer bietet Ihnen zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Highlight ist der große, liebevoll gestaltete, beleuchtete Garten mit einer überdachten Terrasse und integrierter Beleuchtung - ein einzigartiger Rückzugsort mit viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen im Freien. Für den hinteren ca. 900 m² großen Grundstücksanteil mit Sondernutzungsrecht liegt eine genehmigte Bauvoranfrage vor. Weitere Details dazu können wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch erläutern. Abgerundet wird das Angebot durch zwei separate Kellerräume, ein auf Betonboden stehendes Holzgartenhaus mit Dachpfannen zur praktischen Lagerung von Gartenzubehör oder Terrassenmöbeln sowie ein zusätzliches Metallhäuschen. Diese charmante Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein ruhiges, komfortables Zuhause mit hochwertiger Wohnqualität suchen. Energiebedarfsausweis gültig von: 25.07.2025; Endenergiebedarf Wärme: 121 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser; Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas; Energieeffizienzklasse: D; Baujahr: 1962

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale: Fenster und Rollläden Isolierverglaste Holzfenster (Sprossenoptik) im 1. Obergeschoss Kunststoff-Dachflächenfenster, ebenfalls isolierverglast Elektrische Rollläden an allen



Fenstern Wand- und Bodenbeläge Stäbchenparkett im Obergeschoss
Überwiegend Parkett im Dachgeschoss Granitfliesen im Badezimmer
Strukturtapeten in Weiß für ein helles und freundliches Raumgefühl
Badezimmer und Gäste-WC Großzügiges Tageslichtbad im Dachgeschoss mit
Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken Fußbodenheizung
Zusätzliche Gäste-Toilette im 1. Obergeschoss Beleuchtung und
Raumgestaltung Hochwertige Eichenholztreppe als verbindendes Element
zwischen den Etagen Überall integrierte Einbaustrahler für stimmungsvolle
Beleuchtung Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum Balkon und
Außenbereich Großer Balkon mit elektrischer Markise mit eingebauter
Beleuchtung und Außensteckdose Holzgartenhaus auf Betonboden mit viel
Stauraum Beleuchteter Garten zur Alleinnutzung Doppelgarage mit
elektrischem Tor Drei Außenstellplätze Technik und Komfort
Gasetagenheizung pro Wohneinheit Zwei separate Kellerräume Gerne können
Sie sich bei einer ersten Besichtigung selbst von diesem besonderen Zuhause
überzeugen!

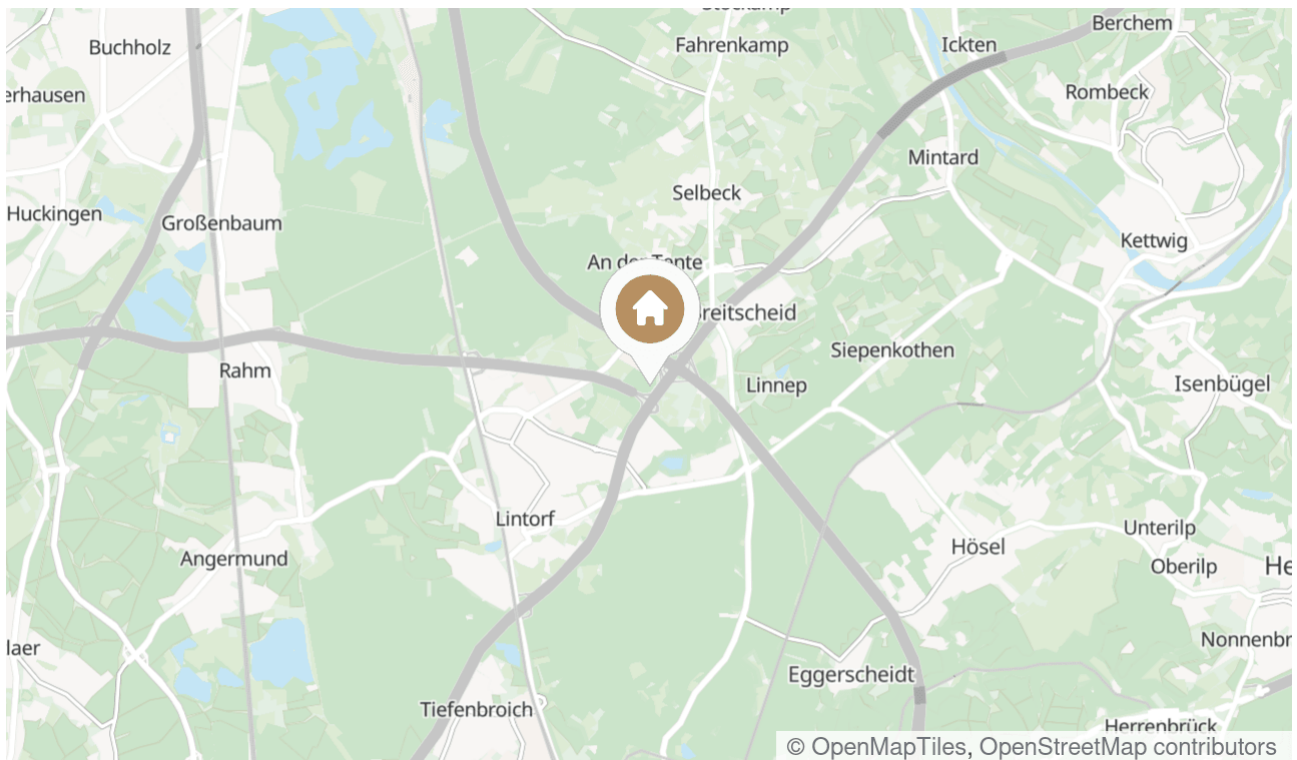
Sonstiges

* Provisionsfrei für Kaufende

Lage & Umgebung

40885 Ratingen-Breitscheid

Ratingen-Breitscheid gilt als sehr gutes Einzugsgebiet zwischen Ratingen, Düsseldorf, Mülheim und Essen. Bis zum Lintorfer Ortskern mit seinen vielfältigen Einzelhandelsgeschäften, Banken, Ärzten und Apotheken und einer gut sortierten Gastronomie sind es nur wenige Minuten. Die Ratinger Innenstadt ist in 10 Minuten erreicht. Beste Verkehrsanbindungen an die umliegenden Autobahnen A3, A44, A52 und A524 durch das Autobahnkreuz Breitscheid in Richtung Düsseldorf, Köln, Krefeld und in das Ruhrgebiet belegen die perfekte Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in unter 5 Gehminuten. In Ratingen-Breitscheid befindet sich das Schloss Linnep zusammen mit der Waldkirche Linnep. Des Weiteren befindet sich auch das Schloss Landsberg, ein im 13. Jahrhundert erbautes Schloss am Fuße des Ruhrtals in Ratingen-Breitscheid. Das Schloss kann von den umgebenden öffentlich zugänglichen Parkanlagen aus von außen besichtigt werden.



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

24.07.2035

Ausstellungsdatum

25.07.2025

Endenergiebedarf

121 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1962

Wesentlicher Energieträger

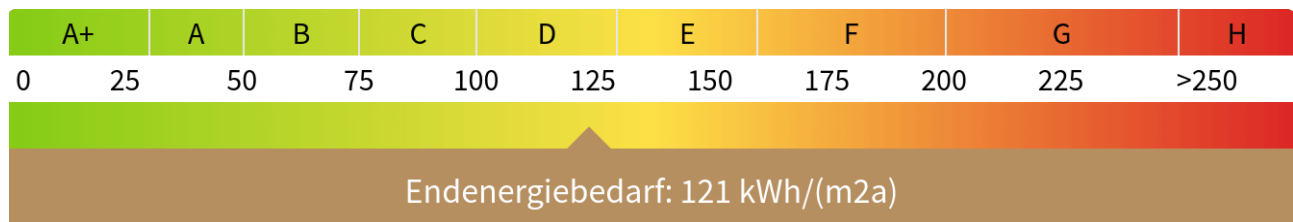
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Etagenheizung





Offener Wohnbereich



Rückansicht



Eingangsbereich/Treppe



Offener Wohn-/Essbereich



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Diele/Gäste-WC



Terrasse



Garten



Garten

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

