



Grundstück

**Ratingen - Wohnbaugrundstück
mit großem
Entwicklungspotenzial**

**Objekt-Nr.:
20006-7024**

labels.forSale

in 40880 Ratingen





Details

Preise	Kaufpreis	997.300 €
Flächen	Grundstücksfläche	field.approximately 2.412 m²
Zustand und Bauart	Zustand	nach Vereinbarung
	Bebaubar nach	Nachbarschaft (§34)

Beschreibung

Das ca. 2.412m² große Baugrundstück liegt in einem Wohngebiet am Rande von Ratingen-Tiefenbroich an der Stadtteilgrenze zu Ratingen-West. Das Grundstück ist an der Straße ca. 39m breit und verfügt über eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 62 Metern. Aktuell ist das Grundstück mit zwei Baukörpern bebaut. Bodenrichtwert 2025 laut Boris NRW: EUR 670,-/m² bei I-II geschossiger Bebauung und einer maximalen Grundstückstiefe von 35m Tiefe. Der Stadtrat hat dem Amt für Stadtplanung 2019 den Auftrag erteilt einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser wird als Bebauungsplan T411 geführt. Die damalige Planung sah eine Entwicklung des Gebietes mit erhöhter Verdichtung vor. Erste Vorgespräche sind erfolgreich gelaufen und bieten einem Investor möglicherweise die Beteiligung an einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die bisherigen Planungen und Gespräche sehen eine III-IV-geschossige Wohnbebauung vor. Das Grundstück liegt an der Kaiserswerther Straße und bietet neben dem straßenseitigen Zugang auch noch eine weitere Zufahrt mittels eines Wegerechtes. Die Vorplanungen können auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt werden. Da der Bebauungsplan nicht von der Stadt Ratingen mit Vorrang bearbeitet wird, besteht aktuell Planungsrecht nach §34c Bau-Gesetzbuch. Daraus ergibt sich eine Bebauung in II-geschossiger Bauweise für Geschosswohnungsbau bzw. ein Einfamilienreihenhausbebauung oder eine weitere Nutzung der vorhandenen Baukörper. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Baukörper. Baukörper 1: Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1996 mit einem wohnlich ausgebauten Appartement im Gartengeschoss. Gesamtwohnfläche 166,6m² zzgl. 34m² wohnlich ausgebautes Appartement. 891,69 m³ umbauter Raum. Fertighaus in Holztafelbauweise mit massivem Kellergeschoss. Vier Stellplätze für PKW. Garagenbau jederzeit möglich Ein massiv errichtetes Gartenhaus. Zisterne auf dem Grundstück. Sehr schöner



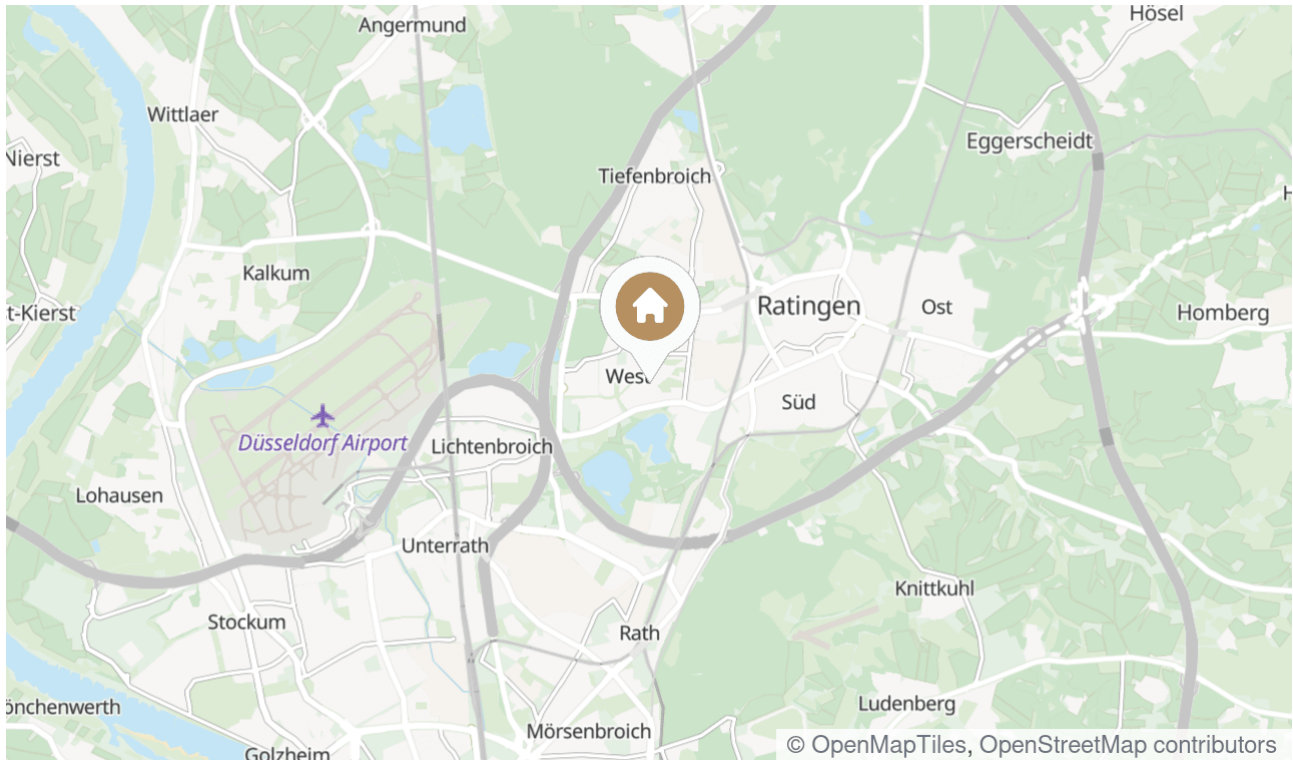
Baum- und Eichhörnchenbestand Guter Unterhaltungszustand. Ausstattung: Laminatböden, Raufasertapeten, Kaminöfen in den Wohnungen, Dachflächenfenster mit Außenrollos, Helle Bäder mit Fenstern, zwei ältere Einbauküchen Großer Keller mit Waschmaschinenanschluss, Zentrale Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden Nicht ausgebauter Spitzboden Baukörper 2: Eingeschossiger Baukörper aus dem Jahre 1920. Dieser Baukörper ist aktuell unbewohnt aber in den letzten Jahren als Atelierfläche genutzt worden. Gesamtwohnfläche ca. 80m². Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden, ein Stromanschluss nicht mehr. Mit einigen Sanierungsmaßnahmen ist hier eine wohnliche Nutzung jederzeit wieder möglich. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 04.07.2025 Endenergieverbrauch Wärme: 65 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: B Baujahr: 1996 Die Übergabe erfolgt komplett bezugsfrei. Gerne stehen wir für Fragen zur Verfügung.



Lage & Umgebung

40880 Ratingen

Das Grundstück befindet sich an der Hauptverbindungsstraße zwischen Ratingen-Mitte und Ratingen-West bzw. Tiefenbroich. Perfekte Erreichbarkeit und Anbindungen an die Autobahnen A52, zum Flughafen Düsseldorf, A44 und an die A524 Richtung Duisburg und Krefeld sind gegeben. Ratingen – die größte Stadt im Kreis Mettmann – ist durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen und Düsseldorf, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und der ausgeprägten Infrastruktur, ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Optimale Verkehrsanbindung an die Autobahnen A3 Köln-Oberhausen, die A44 Ratingen-Mönchengladbach und die Autobahn A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL). Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Tagesstätten etc. sind in Ratingen vorhanden. Düsseldorf – die Landeshauptstadt von NRW – grenzt direkt an Ratingen. Das mittelalterliche Stadtzentrum, der Marktplatz mit denkmalgeschützten Gebäuden, die Stadtmauer, die Stadttore, die Wasserburg und die erste mechanische Baumwollspinnerei Cromford, dokumentieren die historische Kultur und sind attraktive Sehenswürdigkeiten. Das Kultur- und Freizeitangebot mit Museen, Veranstaltungen in der Stadthalle, im Stadttheater, auf der Freilichtbühne Blauer See und am Grünen See ist äußerst vielfältig. Zahlreiche Sportangebote bieten Vereine, Sportplätze, Eislaufhalle, Hallen- und Freibad. Die umfangreichen Wälder und Seen sind die grüne Lunge, der ruhende Pol und beliebtes Naherholungsgebiet der Rater Bevölkerung.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

03.07.2035

Endenergieverbrauch

65 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

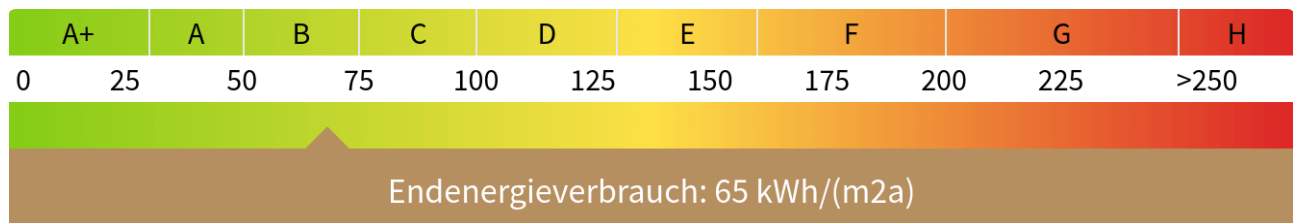
B

Baujahr

1996

Energieausweis

2014





Ansicht 1



Ansicht 2



Seitenansicht



Rückansicht 1



Rückansicht 2



Gartenteilansicht

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

