



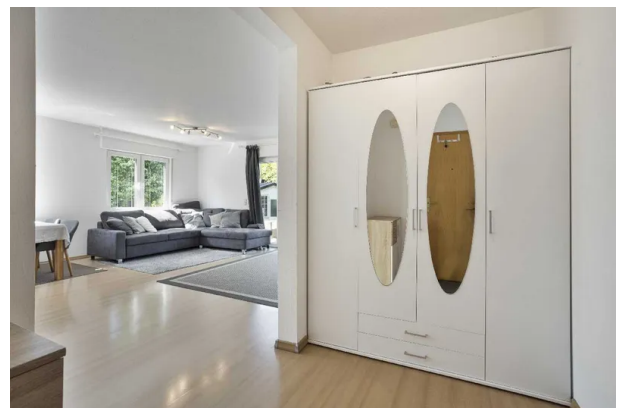
Haus

Zweifamilienhaus und Bungalow auf 2.412m² Traumgrundstück in Ratingen

**Objekt-Nr.:
20006-7075**

Haus zum Kauf

in 40880 Ratingen





Details

Preise	Kaufpreis	997.300 €
Informationen	verfügbar ab	VB
Flächen	Wohnfläche	ca. 280 m²
	Zimmer	9
	Nutzfläche	ca. 77 m²
	Grundstücksfläche	ca. 2.412 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1996
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
	Bebaubar nach	Nachbarschaft (§34)
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Badezimmer	4
	Wohneinheiten	3
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	4

Beschreibung

Auf dem traumhaft grünen Grundstück mit 2.412m² befinden sich ein sehr schönes Zweifamilienhaus mit einem zusätzlichen Appartement im Untergeschoss sowie ein freistehendes Bungalowgebäude in eingeschossiger Bauweise. Insgesamt stehen Ihnen hier ca. 280m² Wohnfläche* verteilt auf 3-4 Wohneinheiten zur Verfügung. Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1996 mit einem zusätzlichen Appartement im Untergeschoss errichtet. Die

*Gesamtwohnfläche dieses Hauses beträgt 166,6m² zzgl. 34m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Appartement. Erdgeschoss: 3-Zimmerwohnung mit Küche, Diele, Bad und Terrasse mit 87,6m² Wohnfläche Obergeschoss: 3-Zimmerwohnung mit offener Küche, Diele und Bad mit 72,7m² Wohnfläche Untergeschoss: Helles 1-Raum Appartement mit offener Küche und Duschbad mit 34m² wohnlich ausgebauter Nutzfläche, außerdem Heizungskeller, und ein großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschlüssen. Das Gebäude ist als Fertighaus in Holztafelbauweise mit massivem Kellergeschoss gebaut worden. Aktuell sind vier Stellplätze für PKW vorhanden. Weitere Stellplätze oder Garagenaufbauten sind aufgrund der Grundstücksgröße möglich. Das Haus verfügt über 891,69 m³ umbauten Raum. Der freistehende Bungalow wurde ca. 1920 als eingeschossiger Baukörper ohne Keller mit Satteldach errichtet. Das genaue Baujahr ist leider nicht bekannt. Dieser Baukörper ist aktuell unbewohnt aber in den letzten Jahren als Atelierfläche genutzt worden. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 80m². Das Haus ist aufgeteilt in einen Wohn-/Essbereich mit anliegender Außenterrasse, ein Schlafzimmer, ein Duschbad mit Fenster, eine Diele, eine Küche, und ein separates WC. Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden, ein Stromanschluss und Heizung nicht mehr. Mit entsprechenden Sanierungsmaßnahmen ist hier eine sehr reizvolle, wohnliche Nutzung jederzeit wieder möglich. Das Grundstück verfügt zusätzlich über ein massiv errichtetes Gartenhaus, eine Zisterne, einen kleinen Bunker sowie einen wunderschönen Baum- und Eichhörnchenbestand. Da das Grundstück nicht erschöpfend bebaut ist, gibt es außerdem die Möglichkeit eine weitere Bebauung vorzunehmen. Planungsrecht besteht aktuell nach §34 BauGesetzbuch. Der Bodenrichtwert 2025 beträgt laut Boris NRW: EUR 670,-/m² bei I-II geschossiger Bebauung und einer maximalen Grundstückstiefe von 35m Tiefe. Das gesamte Grundstück mit allen Aufbauten wird komplett frei übergeben. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 04.07.2025 Endenergieverbrauch Wärme: 65 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: B Baujahr: 1996



Ausstattung

Die Ausstattung des Zweifamilienhauses ist überwiegend aus dem Baujahr 1996. Gepflegt und immer instandgehalten. Die Ausstattung des Bungalows ist renovierungsbedürftig. Hier einige Ausstattungsmerkmale in der Übersicht:

*zwei Kaminöfen *zwei ältere Einbauküchen *alle Bäder mit Fenster
*Laminatböden *Raufasertapeten *Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden *im Obergeschoss Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollos
*Zentrale Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung Bj. 2018 *großer Keller mit Waschmaschinenanschluss *Spitzboden Überzeugen Sie sich selbst in einer ersten Besichtigung von den vielen Möglichkeiten diese Wohnensembles. Das große Grundstück eignet sich beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Alterssitz im Grünen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch eine zukünftige Neubebauung. Ideal geeignet für Garten- und Naturliebhaber, Visionäre, Familienmenschen, Großfamilien

Sonstiges

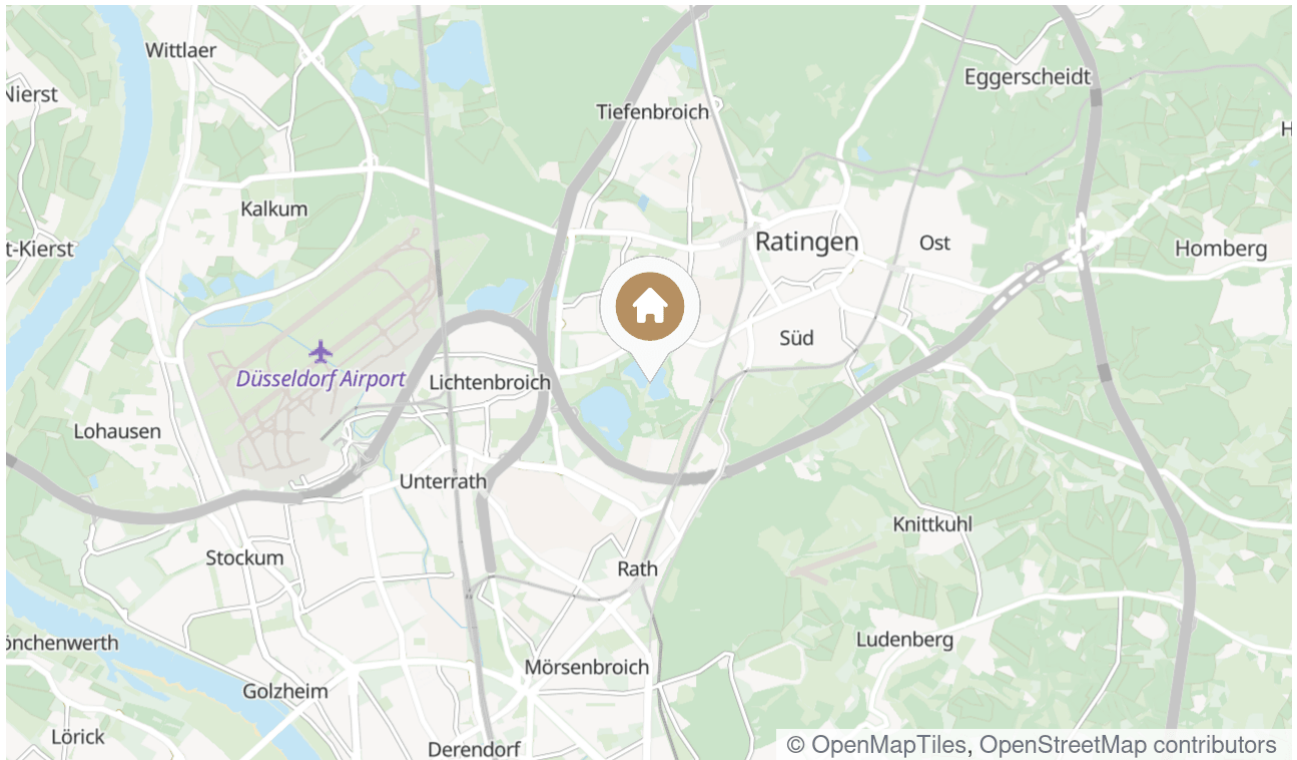
Provisionsfrei für Kaufende



Lage & Umgebung

40880 Ratingen

Das Grundstück befindet sich an der Hauptverbindungsstraße zwischen Ratingen-Mitte und Ratingen-Tiefenbroich. Perfekte Erreichbarkeit und Anbindungen an die Autobahnen A52, zum Flughafen Düsseldorf, A44 und an die A524 Richtung Duisburg und Krefeld sind gegeben. Neben der verkehrsgünstigen Lage, finden Sie hier ein traumhaftes, fast nicht einsehbares Gartengrundstück mit vielen Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. 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 Ratinger 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

Ausstellungsdatum

04.07.2025

Endenergieverbrauch

65 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

B

Baujahr

1996

Wesentlicher Energieträger

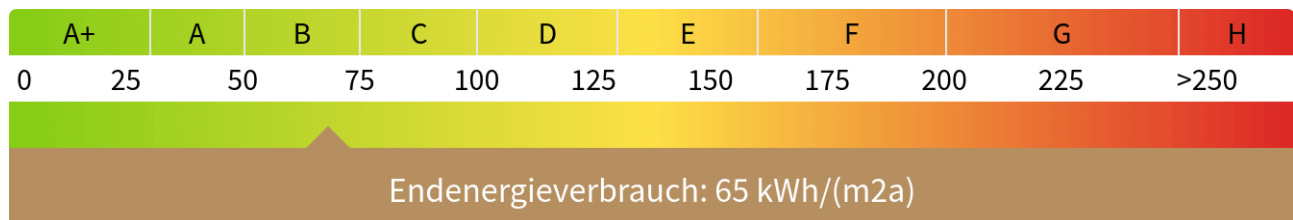
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Ansicht



Ansicht



Diele/Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohn/Essbereich Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Terrasse



Treppenhaus



Wohn-/Essbereich Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Schlafbereich Obergeschoss



Appartement Untergeschoss



Duschbad Untergeschoss



Terrasse Bungalow



Wohn-/Essbereich Bungalow



Duschbad Bungalow



Küche Bungalow



Gartenteilansicht



Grundstück

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

