



Haus

**Charmantes Reihenhaus mit
sonnigem Garten und einer
Garage in Ratingen-Mitte**

**Objekt-Nr.:
20006-7073**

Haus zum Kauf

in 40878 Ratingen–Mitte





Details

Preise	Kaufpreis	384.400 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 106 m²
	Zimmer	4
	Grundstücksfläche	ca. 156 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1977
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	1
	Balkone	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Fliesen, Fertigparkett
	Kabel/Sat-TV	✓
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓



Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Das hier angebotene Split-Level-Haus (Baujahr 1977) bietet auf mehreren Ebenen, die jeweils um ein halbes Geschoss zueinander versetzt sind, viel Raum für Ihre persönlichen Gestaltungen. Die insgesamt ca. 106 m² Wohnfläche sind folgendermaßen unterteilt: Auf der Eingangsebene erwartet Sie die einladende Diele, ein Gäste-WC und die geräumige Küche. Das sehr gut belichtete Wohnzimmer inkl. Essbereich befindet sich auf Gartenniveau. Die zwei Schlafzimmer der Kinder und das Wannenbadezimmer sind auf den mittleren Etagen zentral im Haus gelegen. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer inklusive einer tollen Galerie und einer sonnigen Dachterrasse. Auf der Kellerebene befinden sich ein beheiztes Durchgangszimmer, ein Vorratsraum und ein Wasch-/Heizungskeller inklusive der Hausanschlüsse. Der südwestlich ausgerichtete Garten verfügt über eine Terrasse und ist mit diversen Sträuchern, Beeten und einem Teich versehen. Eine Einzelgarage im nahgelegenen Garagenhof ergänzt das Angebot. Energieverbrauchsausweis gültig von: 29.10.2025 Endenergieverbrauch Wärme: 95 kWh/(m²a), Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas, Energieeffizienzklasse: C, Baujahr: 1977

Ausstattung

Die Ausstattung des Split-Level-Hauses ist als sehr gepflegt zu bezeichnen. An einigen Stellen ist eine gezielte Renovierung notwendig um das Haus an die heutigen Standards anzupassen. Nachfolgend erhalten Sie einige Ausstattungsmerkmale im Überblick: Böden: - Fliesen im Eingangsbereich, der Küche und den Sanitärbereichen; Buchenparkett in der Diele, dem Wohnzimmer und den Schlafräumen; Textilboden bzw. Estrich im Untergeschoss Wände: - Die Wandflächen sind größtenteils mit Raufasertapete versehen und hell (weiß/ teils blau) gestrichen; mit Holz verkleidete Deckenflächen im Dachgeschoss Fenster/Türen: - Teils isolierverglaste Alufenster aus dem Baujahr, teils isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 2010) inklusive elektrischer Rollläden; weiße Stahlzargen mit Innentüren aus



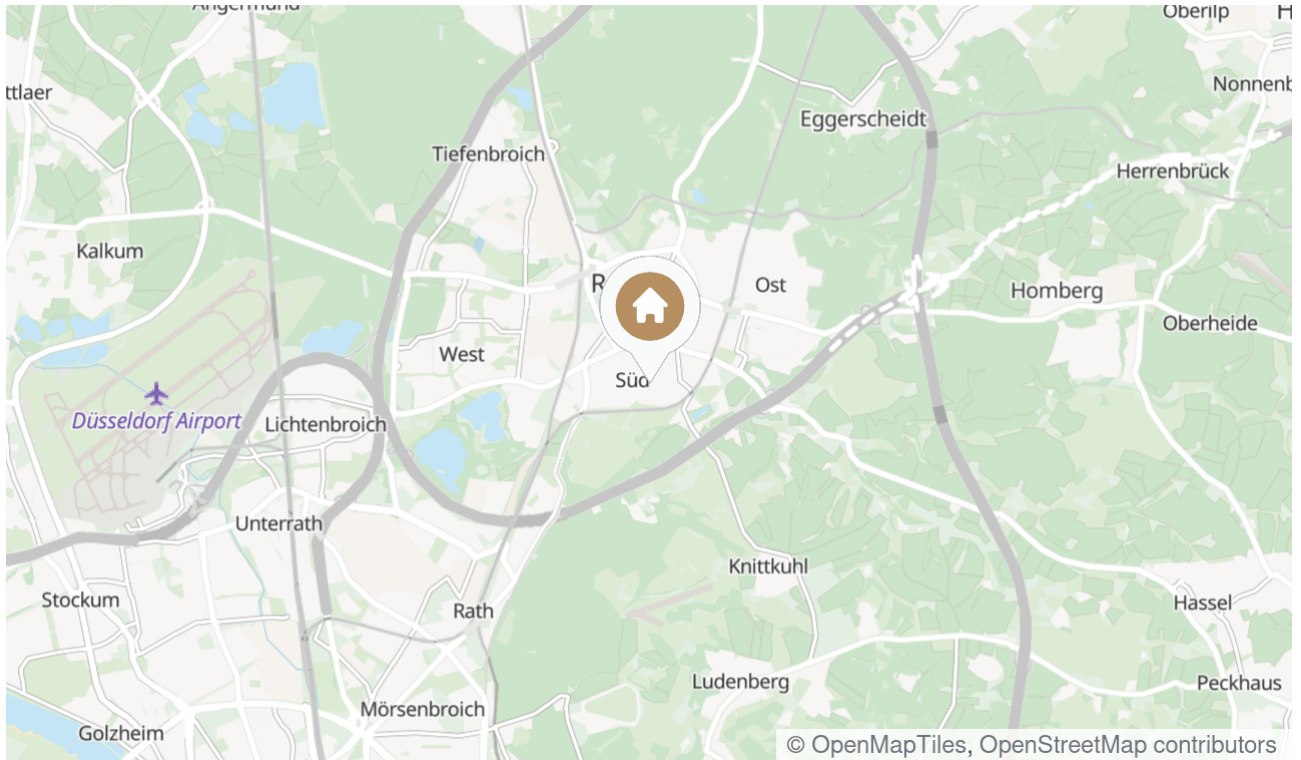
Holz (Buche) Sanitär: - Gäste-WC im Erdgeschoss; Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss Heizung: - Gaszentralheizung (Baujahr 2000), dezentrale Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer/Untertischgerät Außenanlage: - Sonnige Terrasse mit Markise, idyllischer Garten mit einem kleinen Teich Einzelgarage: - In direkter Nähe zum Haus Weitere Details zu dieser tollen Immobilie stellen wir Ihnen gerne bei einer ersten Besichtigung vor!



Lage & Umgebung

40878 Ratingen–Mitte

Gute, citynahe Wohnlage in Ratingen-Mitte/Süd. Das Grundstück ist südwestlich ausgerichtet und bietet entsprechend viele Sonnenstunden. Das Umfeld dieser gewachsenen Wohnsiedlung ist geprägt durch Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Umgebung bietet viele Wanderwege und Erholungsmöglichkeiten. Der historische Stadtkern von Ratingen ist zu Fuß gut erreichbar. Mit dem Auto sind Sie in ca. 3 Minuten in der Innenstadt. Zur nächsten Straßenbahnhaltestelle sind es ca. 4 Gehminuten. Zum S-Bahn Anschluss nach Essen, Düsseldorf und Köln benötigt man ca. 5 Autominuten. Optimale Verkehrsanbindung an die Autobahnen A3 Köln-Oberhausen, die A44 Ratingen-Mönchengladbach und die Autobahn A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL)Autobahnen, an den Flughafen und in das Ruhrgebiet. 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 vorhanden. 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

30.10.2035

Ausstellungsdatum

29.10.2025

Endenergieverbrauch

95 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

C

Baujahr

1977

Wesentlicher Energieträger

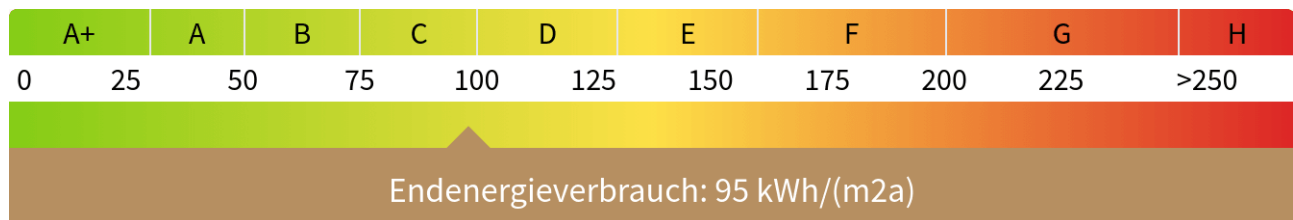
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Wohnzimmer



Wohn-/Essbereich



Diele



Küche



Gäste-WC



Badezimmer



Erstes Schlafzimmer



Zweites Schlafzimmer



Zweites Schlafzimmer



Dachgeschoss mit Galerie



Galerie



Dachterrasse



Terrasse



Garten



Rückansicht

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

