



Haus

**Attraktives Einfamilienhaus für
eine Großfamilie mit
weitläufigem Garten in Ratingen-
Süd**

**Objekt-Nr.:
20006-7085**

labels.forSale

in 40878 Ratingen-Süd





Details

Preise	Kaufpreis	674.300 €
Informationen	verfügbar ab	flexibel
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 181 m²
	Zimmer	8
	Grundstücksfläche	field.approximately 817 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1969
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	7
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	1
	Balkone	2
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Fenster
	Boden	Fliesen, Dielen, Estrich
	Kabel/Sat-TV	✓
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Dachboden	✓



Gartennutzung



Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

2

Beschreibung

Dieses vollunterkellerte Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1939 gebaut und im Jahr 1969 durch einen Anbau erweitert. Es befindet sich auf einem 817 m² großem Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 181 m² reichlich Platz für eine große Familie und auch ideale Voraussetzungen für eine Nutzung durch mehrere Generationen. Die Wohnfläche verteilt sich folgendermaßen: Erdgeschoss Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, ein Gäste-WC und eine geräumige Küche. Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich bietet mit ca. 43m² viel Raum für familiäres Wohnen und Leben. Obergeschoss Das Obergeschoss bietet Ihnen 3-4 Räume welche beispielsweise als weiteres Wohnzimmer, Schlafzimmer oder als Büro genutzt werden können. Außerdem ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche. Ein Raum hat direkten Balkonzugang. Dachgeschoss Zu einem besonders attraktiven Rückzugsort werden die Räume im Dachgeschoss, welche über die Treppe mit dem ersten Obergeschoss verbunden sind. Die vier gut belichteten Räume werden durch ein helles Duschbad ergänzt und eignen sich hervorragend als Kinderzimmer. Der straßenseitigen Süd-Balkon bietet Großzügigkeit und Aussicht. Kellergeschoss Das Haus ist voll unterkellert und bietet umfangreiche Nutzflächen und Stauraum für Vorräte, Hobby und Haustechnik. Außenbereich Ein besonderes Highlight ist der weitläufige, idyllische Garten inkl. einer Holzterrasse. Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb. Vor der Garage stehen weitere Stellplätze zur Verfügung. Energiebedarfsausweis gültig von: 13.10.2022; Endenergiebedarf Wärme: 123 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Oel; Energieeffizienzklasse: D; Baujahr Haus: 1969



Ausstattung

Das Haus ist in den letzten 86 Jahren durchgängig in Familienbesitz gewesen und hat regelmäßige Erneuerungen und Modernisierungen erhalten. In den vergangenen Jahren wurden neben gestalterischen Verbesserungen außerdem diverse energetische Maßnahmen durchgeführt. Um die Immobilie den heutigen energetischen Standards vollständig anzupassen kann man im Bereich Beheizung und Dachdämmung noch erhebliche Förderungen nutzen. Im Jahr 2014 wurden die dreifach verglasten Kunststofffenster erneuert. Die straßenseitige Fassade wurde wärmegeklämmt und frisch gestrichen. Im Vorfeld ist die neue Haustür eingebaut und die seitliche Giebelfassade ebenfalls gedämmt und verkleidet worden. Beheizt wird das Haus bislang noch über eine Ölzentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer beziehungsweise über ein Untertischgerät. Die beiden Duschbäder in den Etagen sind braun beziehungsweise türkis/grau gefliest und verfügen jeweils über Fenster. Angebote zur Installation einer Wärmepumpe und Modernisierung der Bäder liegen vor. Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2014 saniert. Das Gäste-WC wurde erneuert, die Wände neu verputzt und geschliffen und es wurde ein Parkettboden verlegt. In allen anderen Etagen sind die Räume teilweise renoviert und freuen sich auf Ihre individuelle Neugestaltung. Zur Versorgung mit Internet ist ein Glasfaseranschluss vorhanden. Der weitläufige, wunderschöne Garten ist von der Straße aus nicht einsehbar und verfügt über eine großzügige Holzterrasse und viel Grünfläche mit umliegenden Sträuchern und Bäumen. Weitere Details zu dieser Immobilie stellen wir Ihnen gerne bei einer ersten Besichtigung vor.

Sonstiges

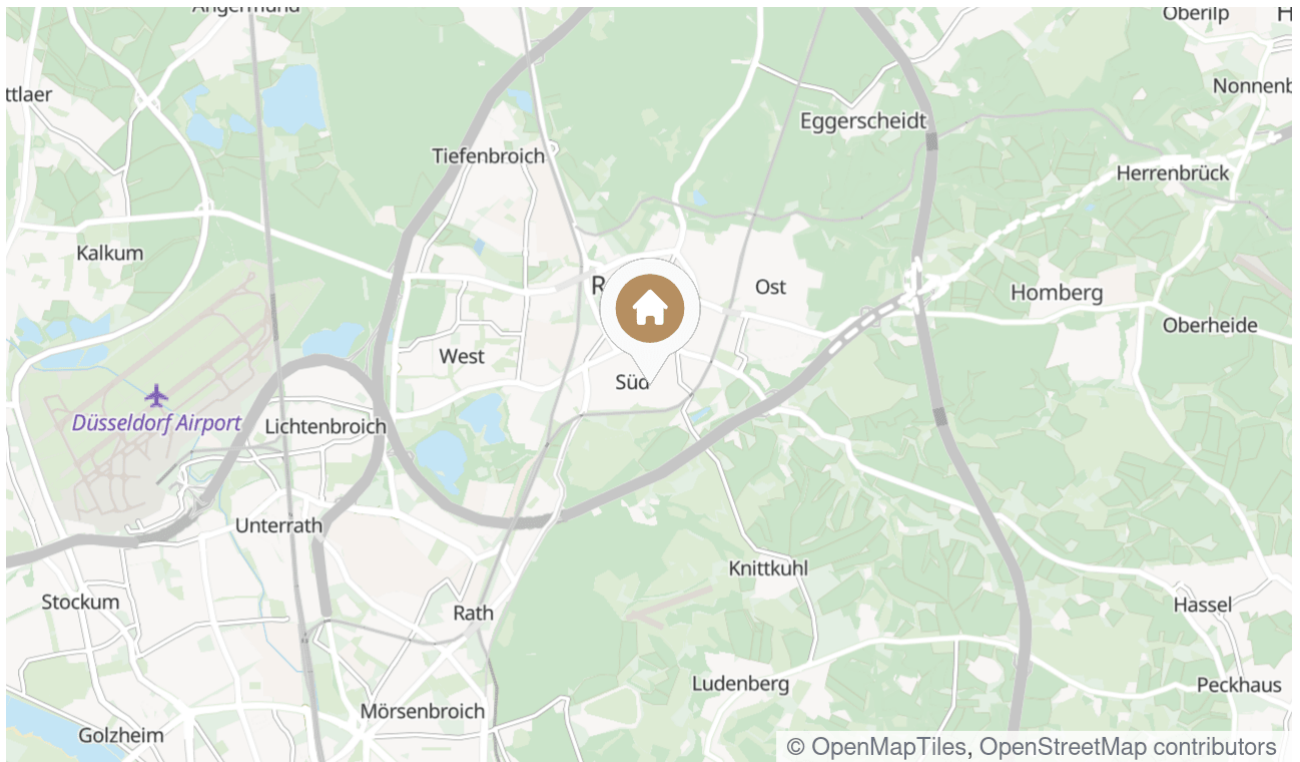
* Provisionsfrei für Kaufende



Lage & Umgebung

40878 Ratingen-Süd

Das Haus steht in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend, die sich durch eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, mit Bushaltestellen und der U-Bahn U72 in der Nähe, die regelmäßige Verbindungen innerhalb von Ratingen sowie zu umliegenden Städten wie Düsseldorf und Essen ermöglichen. Die gute Anbindung an die A3, A44 und A52 sorgen für eine ideale Erreichbarkeit und machen den Standort besonders attraktiv für Pendler. Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein weiterer Pluspunkt. In der Nähe gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, welche eine gute Betreuung und Ausbildung für Kinder und Jugendliche bieten. Unter anderem befinden sich zwei Kindergärten, die Gebrüder-Grimm-Grundschule und das Carl-Friedrich von Weizäcker Gymnasium in weniger als 700 m Entfernung. In Ratingen befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie sowie Fachgeschäfte, die eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs gewährleisten. Auch diverse Restaurants und Cafés sowie die Ratinger Innenstadt sind fußläufig in einigen Minuten erreichbar. Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Der Eintritt in die Natur beginnt nur wenige Meter entfernt und Sie erreichen im weiteren Verlauf den zwischen Ratingen und Düsseldorf gelegenen Düsseldorfer Stadtwald der Aaper Höhenzüge mit vielen Spazier- und Wanderwegen, den Segelflugplatz und die Galopprennbahn in Düsseldorf Grafenberg. Weitere Parks und Grünflächen innerhalb Ratingens laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote in der Umgebung für Abwechslung sorgen. Insgesamt eine attraktive Lage, die sowohl Ruhe, städtisches Leben, erholsame Natur und eine umfassende Infrastruktur für Sie bereithält und für ein sehr angenehmes Wohnumfeld sorgt.



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

13.10.2032

Ausstellungsdatum

13.10.2022

Endenergiebedarf

123 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1969

Wesentlicher Energieträger

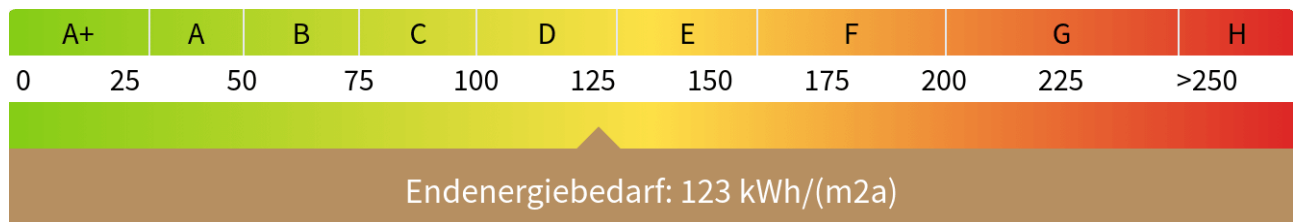
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Eingangsdiele (EG)



Küche (EG)



Wohn-/Essbereich (EG)



Gäste-WC (EG)



Raum 1 (OG)



Raum 2 (OG)



Badezimmer (OG)



Balkonzimmer (OG)



Diele (OG)



Erstes Kinderzimmer (DG)



Badezimmer (DG)



Zweites Kinderzimmer (DG)



Drittes Kinderzimmer (DG)



Terrasse



Gartenansicht



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

