



Haus

**Großzügiges Mehrfamilienhaus
auf großem Grundstück in
zentraler Lage Ratingen-Mitte**

**Objekt-Nr.:
20006-7079**

Haus zum Kauf

in 40878 Ratingen-Mitte





Details

Preise	Kaufpreis	775.300 €
Informationen	verfügbar ab	VB
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 295 m²
	Zimmer	10
	Grundstücksfläche	ca. 975 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1936
	Kategorie	Standard
	Zustand	modernisiert
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	4
Ausstattung	Boden	Dielen
	Kabel/Sat-TV	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Gartennutzung	✓

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2

Beschreibung

Dieses vollunterkellerte Mehrfamilienhaus mit vier Einheiten wurde im Jahr 1936 massiv errichtet und befindet sich auf einem 975 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Ratingen. Es verfügt über vier abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 295 m² Wohnfläche und bis zu vier Stellplätzen. Die Wohnung im Erdgeschoss und die beiden darüberliegenden Einheiten verfügen über nahezu identische Grundrisse. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in ein Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und eine Küche mit Zugang zu einem beheizten Wintergarten. Im Obergeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und die großzügige Küche mit Zugang zum rückseitigen Balkon. Die Wohnung im Dachgeschoss ist gleich geschnitten, verfügt jedoch über keinen Balkon. Im Jahr 1991 wurde der Spitzboden ausgebaut wodurch eine weitere Wohneinheit entstanden ist. Hier befindet sich ein Apartment mit rund 30 m² Wohnfläche. Das Kellergeschoss ist in vier Abstellräume, einen Heizungskeller und eine Waschküche unterteilt. Es besteht ein direkter Zugang auf die Terrasse und in den großen Garten. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden geräumt übergeben. Die Einheiten im Dachgeschoss und Spitzboden sind aktuell vermietet. Im Jahr 2003 wurde eine Teilungserklärung für das Haus erstellt. Insofern besteht die Möglichkeit jede der vier Wohnungen auch einzelnen Eigentümern zuzuordnen bzw. einzeln zu verkaufen. Wohnflächenaufstellung: Erdgeschoss: ca. 101,26 m², Obergeschoss: ca. 85,54 m², Dachgeschoss: ca. 77,46 m², Spitzboden: ca. 30,29 m² Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen oder als Mehrfamilienhaus mit optionaler Vermietung – dieses gepflegte Objekt eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnideen zu verwirklichen. Energiebedarfsausweis gültig von: 09.10.2025, Endenergiebedarf Wärme: 229 kWh/(m²a) inkl. Warmwasser, Befeuerung Gas, Energieeffizienzklasse: G, Baujahr: 1936

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem guten Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es wurden in den vergangenen Jahren bereits diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 1991 wurde der Spitzboden des Wohnhauses ausgebaut und eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen. Im Zuge dessen wurde auch das Dach gedämmt. Die Böden sind überwiegend mit Holzdielen ausgestattet. Teilweise wurden diese mit Fliesen und Laminatboden



verkleidet. Die Wände sind größtenteils mit Raufasertapete mit Deckenstuck versehen. Bei den Fenstern handelt es sich um isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr ca. 1990). Der beheizte Wintergarten (EG) und der Balkon (OG) wurden im Jahr 2005 angebaut. Auch die Sanitäranlagen, technischen Anschlüsse und Leitungen wurden in den vergangenen Jahren saniert. Beheizt wird das Haus über eine Brennwerttherme aus dem Jahr 2025. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Untertischgeräte bzw. Durchlauferhitzer. Der weitläufige Garten ist mit einer teilweise überdachten Terrasse, diversen Sträuchern und Bäumen, seitlich angelegten Beeten und einer üppigen Rasenfläche versehen. Die Immobilie macht einen einladenden Gesamteindruck und lässt erkennen, dass diese vom Eigentümer stetig verbessert und bewirtschaftet wurde. Weitere Details zu dieser Immobilie stellen wir Ihnen gerne bei einer ersten Besichtigung vor.

Sonstiges

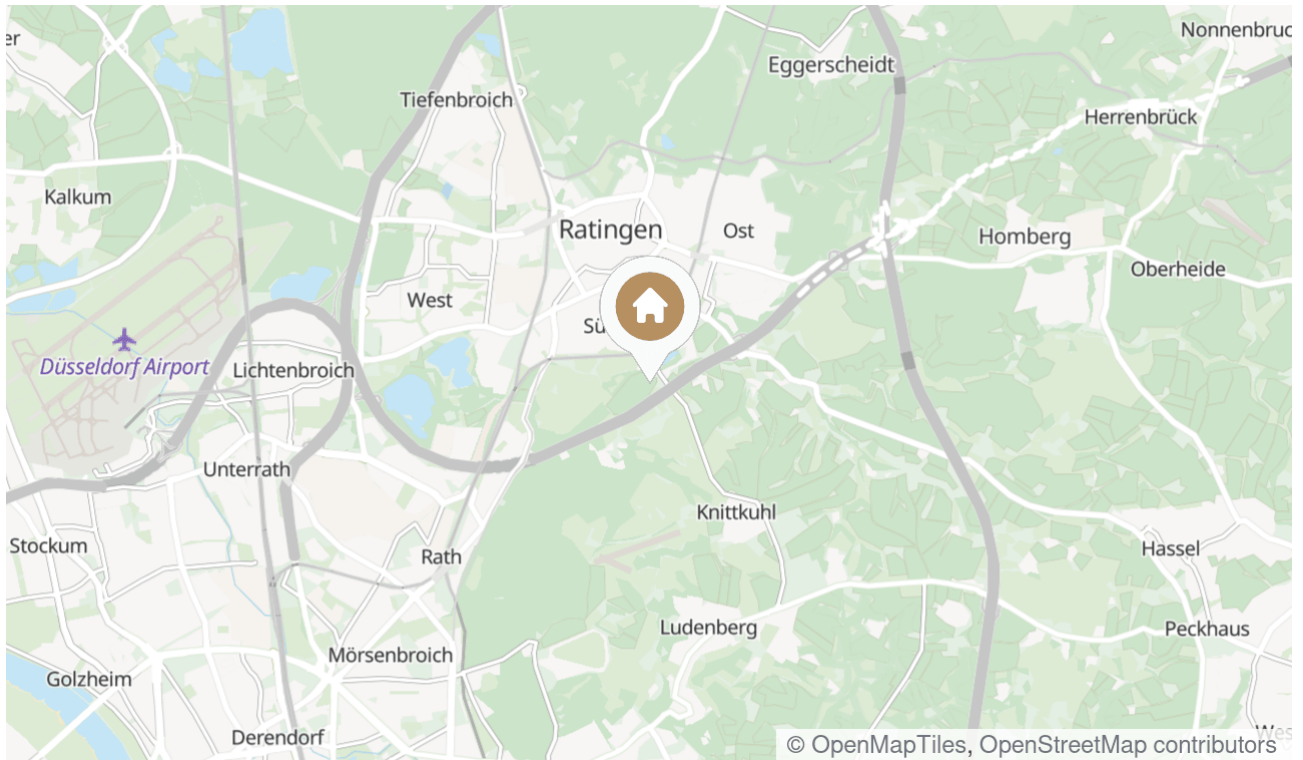
* Provisionsfrei für Kaufende



Lage & Umgebung

40878 Ratingen–Mitte

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Ratingen, einer attraktiven Stadt im Kreis Mettmann, die sowohl durch ihre Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf als auch durch ihre eigene charmante Innenstadt besticht. Der Straße ist zentral angebunden ist und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Innenstadt von Ratingen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote. Zudem befinden sich Schulen, Kindergärten und Ärzte in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Autobahnen A3, A44 und A52 sind in wenigen Minuten zu erreichen, was Pendlern eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Essen oder Köln ermöglicht. Auch der Düsseldorfer Flughafen ist nur etwa 15 Autominuten entfernt. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut: Verschiedene Buslinien sowie die S-Bahn-Station Ratingen Ost bieten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Ratingen und seine Umgebung bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden sich Parks und Grünflächen, wie der Stadtgarten Ratingen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Rater Wald und der Freizeitpark Blauer See eine ideale Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen.



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

08.10.2035

Ausstellungsdatum

09.10.2025

Endenergiebedarf

230 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Baujahr

1936

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Hausansicht



Wohn-/Essbereich (EG)



Küche (EG)



Wintergarten (EG)



Schlafzimmer (EG)



Wohnzimmer (OG)



Küche (OG)



Balkon (OG)



Badezimmer (OG)



Schlafzimmer (OG)



Appartement (Spitzboden)



Terrasse



Garten



Rückansicht



Gartenansicht

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

