

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ratingen

**Stadtnah, modern, im grünen Ratingen am Angerbach**



Objekt-Nr. OM-401515

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **498.500 €**

40880 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügigen und modernen Grundrisse verfügen über allen Komfort, den modernes Wohnen zu bieten hat. Die aktuelle Technik mit Fußbodenheizung, 3-Scheibenverglasung, großen Schiebetüren, bodengleicher Dusche, Badewanne und vielem mehr ist komfortabel, im Trend und sparsam zugleich.

Bad und Gäste WC sind im zeitlosen schwarz-weiß Design großformatig (60 x 30 cm) gefliest.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine eigene, effiziente und sparsame Gasbrennwerttherme. Der Neubau verfügt über eine allseitige Isolierung nach aktuellem Stand. Das spart Energie und Heizkosten.

## Ausstattung

Der Neubau verfügt über,

- 1 großer Wohn- Essbereich mit 40 m<sup>2</sup> Fläche im Erdgeschoß und überdachter Terrasse,
- 2 unterschiedlich große Schlafzimmer im Obergeschoss,
- 1 Dachstudio mit 40 m<sup>2</sup> Fläche ohne Dachschrägen,
- 1 Badezimmer mit Dusche, Wanne Waschbecken und WC,
- 1 Gäste WC mit Waschbecken,
- 3 Abstellräumen, je Geschoss einer,
- eigene Terrasse mit 16 m<sup>2</sup>, die nur zur Hälfte angerechnet wird,
- einen eigenen Garten,
- eigene, moderne Gasbrennwerttherme,
- Fußbodenheizung über Gas in allen Räumen.

Eine eigene Garage mit zusätzlichem Stellplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Zur Zeit ist das Haus rentabel vermietet und kann nach Abstimmung bezogen werden. Der Nettomietwert beträgt 15.600,00 € p.a.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

## Lage

Mitten drin und doch in der Natur....

In unmittelbarer Umgebung zum Angerbach liegt Ihr neues Einfamilienhaus. Sie können an der Anger erholsame Spaziergänge unternehmen. Kindergärten, Schulen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen vor Ihrer Haustüre. Das Stadtzentrum von Ratingen liegt nah und ist bequem zu erreichen. Aber auch in die Landeshauptstadt sind es nur wenige Autominuten. Durch die hervorragende Verkehrsanbindungen sind Sie schnell in Düsseldorf, den linken Niederrhein und im westlichen Ruhrgebiet. Mit ÖPNV und Fahrrad sind Düsseldorf, Ratingen oder Kaiserswerth leicht zu erreichen.

So leben Sie zukünftig stadtnah und dennoch ländlich idyllisch.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	62,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnen im Grünen

# Exposé - Galerie



Vom Angerbach kommend

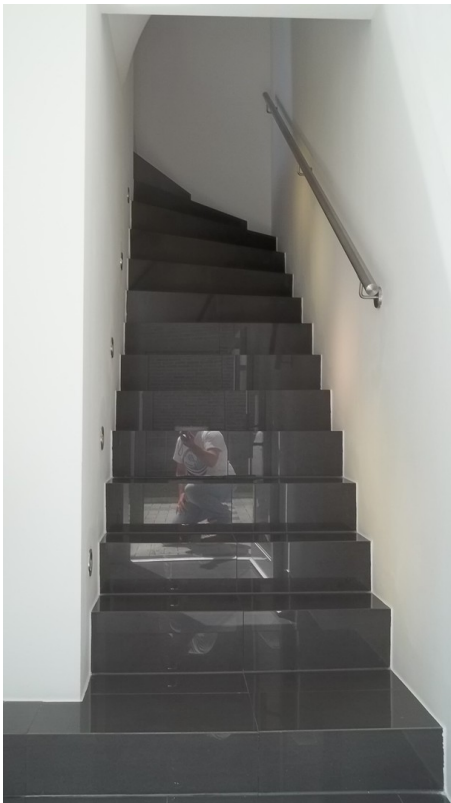


Blick ins Vis a Vis

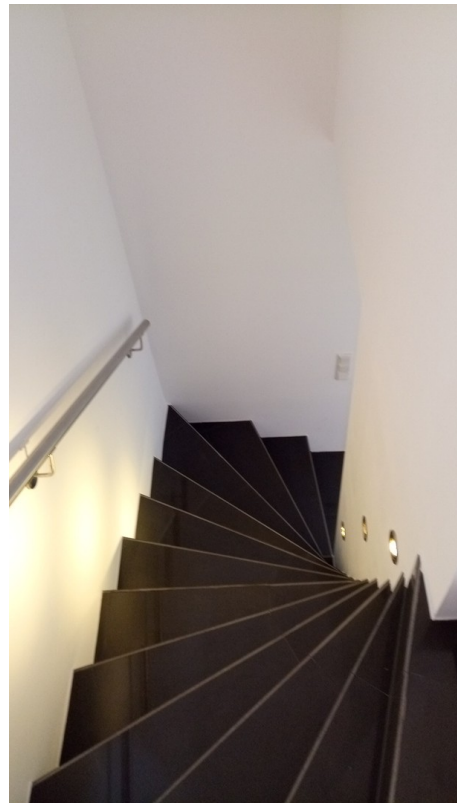
# Exposé - Galerie



Ruhig, am Ende der Sackgasse



Entre´ mit Massivtreppe



Massivtreppe ins Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Blick von den Garagen



Eingang mit Garten



Badewanne mit WC

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Dachstudio

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

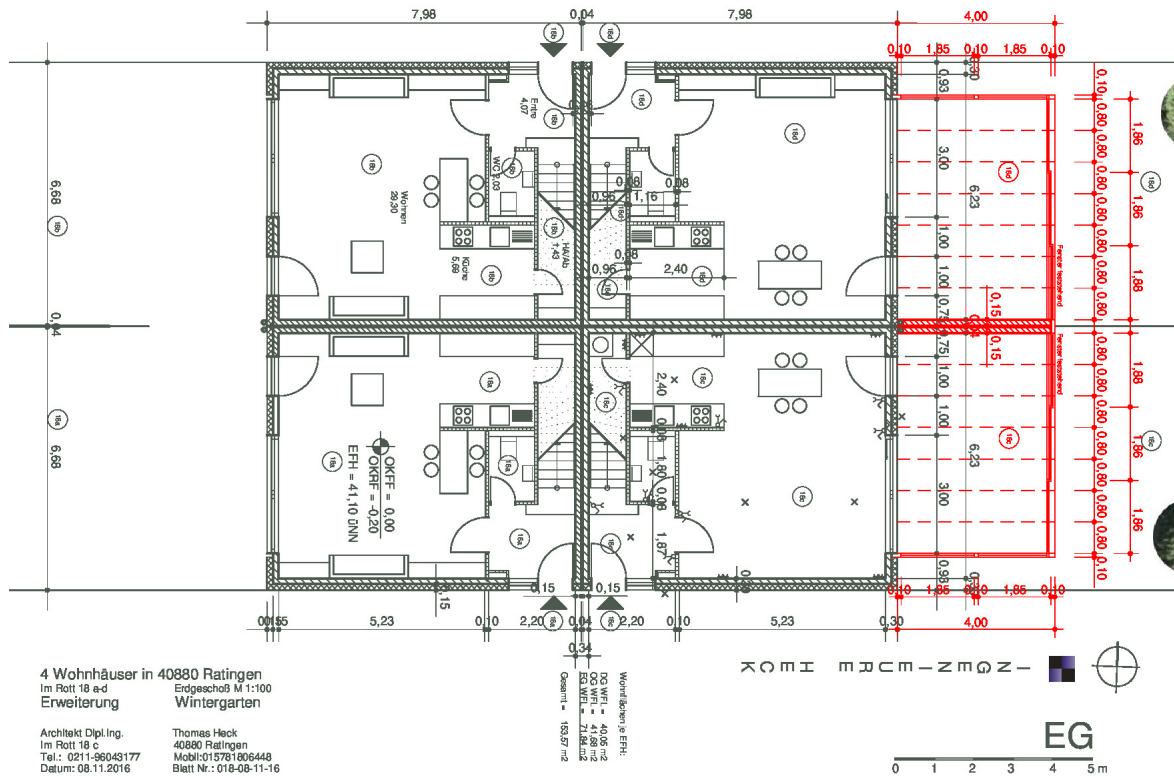


Gäste WC



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen  
Im Flott 18 a-d  
Erweiterung Wintergarten

Architekt Dipl.-Ing.  
Im Flott 18 c  
Tel.: 0211-98043177  
Datum: 08.11.2016

Thomas Heck  
40880 Ratingen  
Mobil: 0117811006448  
Blatt Nr.: 016-09-11-16

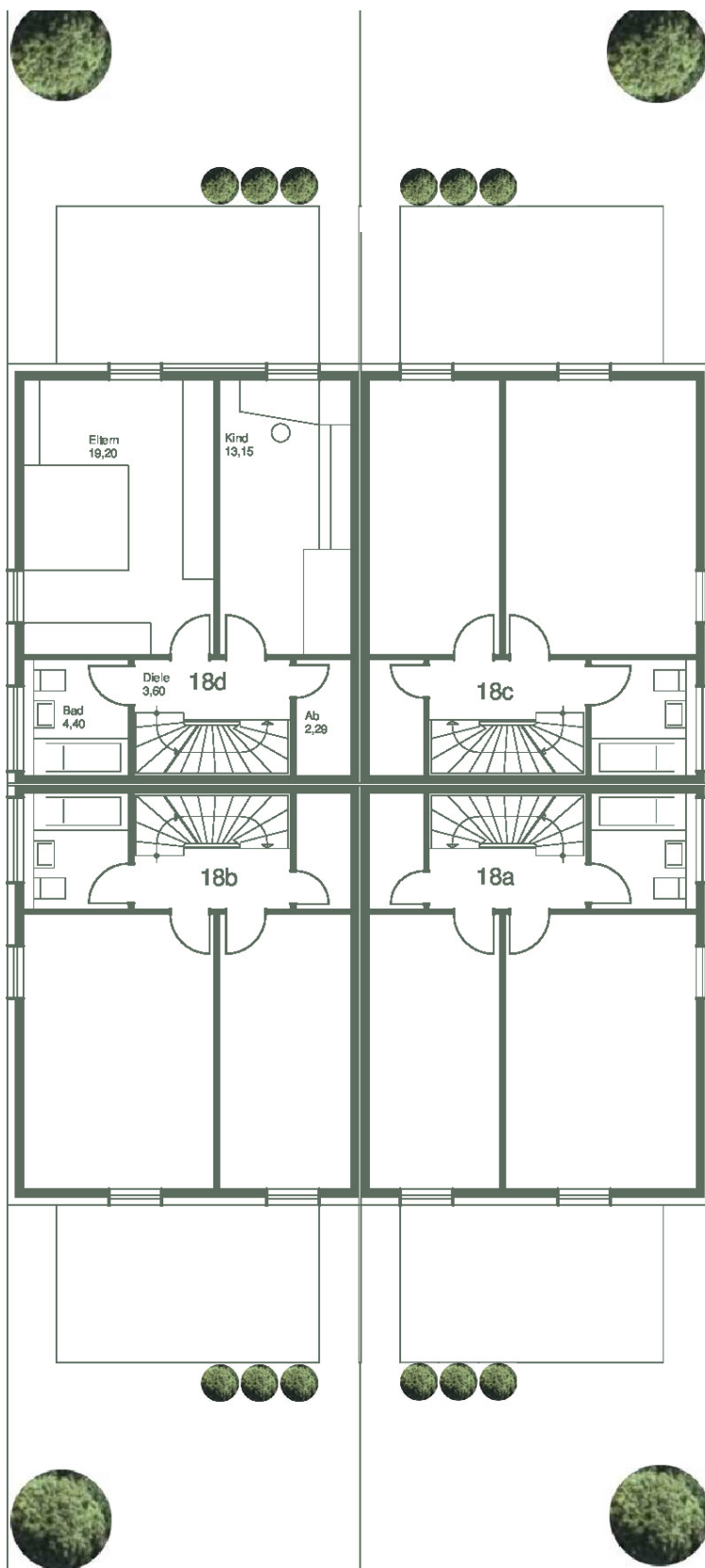
Wohnfläche je EFH:  
OG MFH = 11,56 m²  
EG MFH = 21,88 m²  
Gesamt = 153,27 m²

W O H N F L Ä C H E N

EG

0 1 2 3 4 5 m

# Exposé - Grundrisse



I N G E N I E U R E H E C K

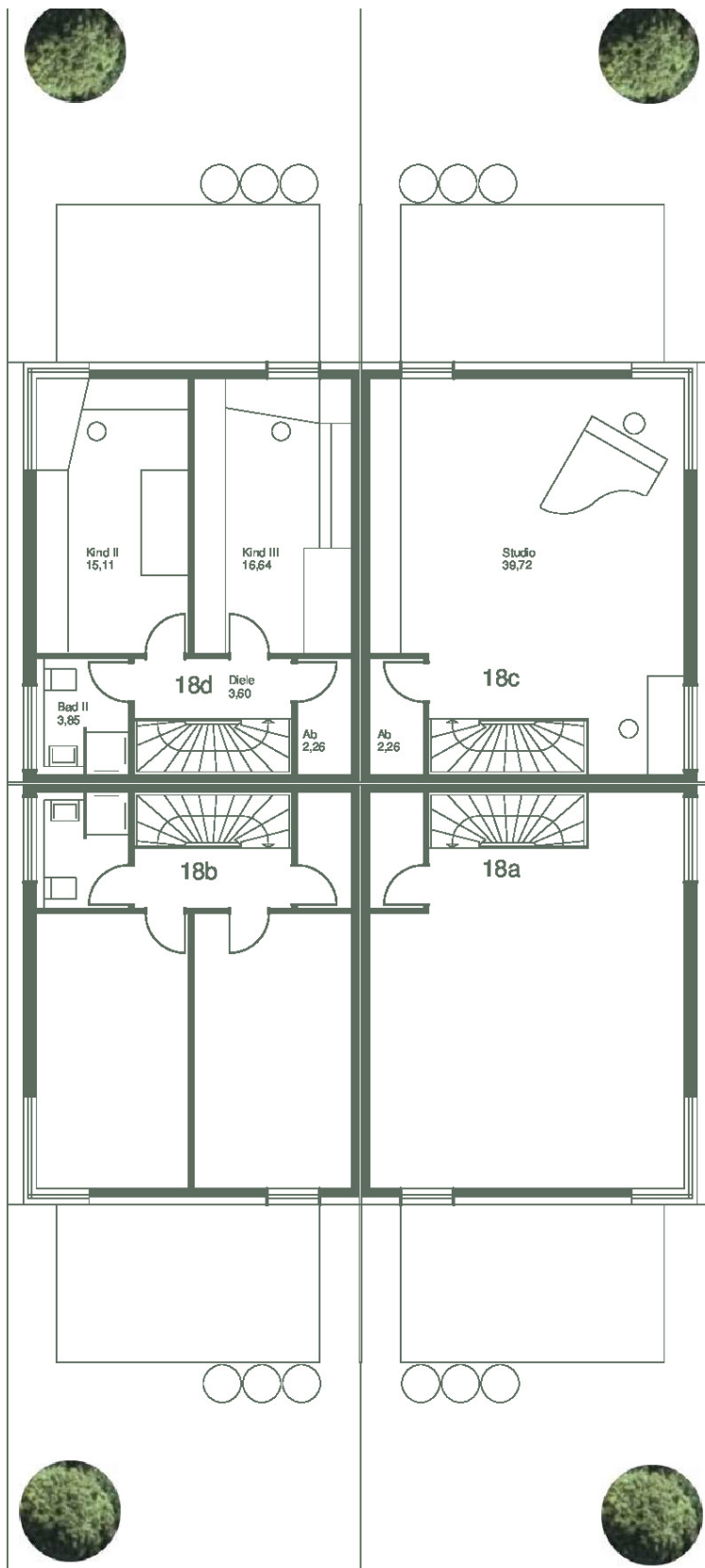
II.OG WFL = 41,98 m<sup>2</sup>  
 I.OG WFL = 42,64 m<sup>2</sup>  
 EG WFL = 52,13 m<sup>2</sup>  
 Gesamt = 136,75 m<sup>2</sup>

I O G



4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen  
 Im Rott 18 I.Obergeschoß M 1:100  
 Uerdinger Str. 21 40474 Düsseldorf  
 Tel.: 0211-165755-2 Fax.: 0211-165755-3  
 Mobil: 0176-24528672 Datum 30.07.2009  
 Gez.: HK Bl.Nr.: 13-008-2009

# Exposé - Grundrisse



I  
N  
G  
E  
N  
I  
E  
U  
R  
E  
  
H  
E  
C  
K

ILOG WFL = 41,88 m<sup>2</sup>  
LOG WFL = 42,64 m<sup>2</sup>  
EQ WFL = 52,13 m<sup>2</sup>  
Gesamt = 136,75 m<sup>2</sup>

II OG

0 1 2 3 4 5 m

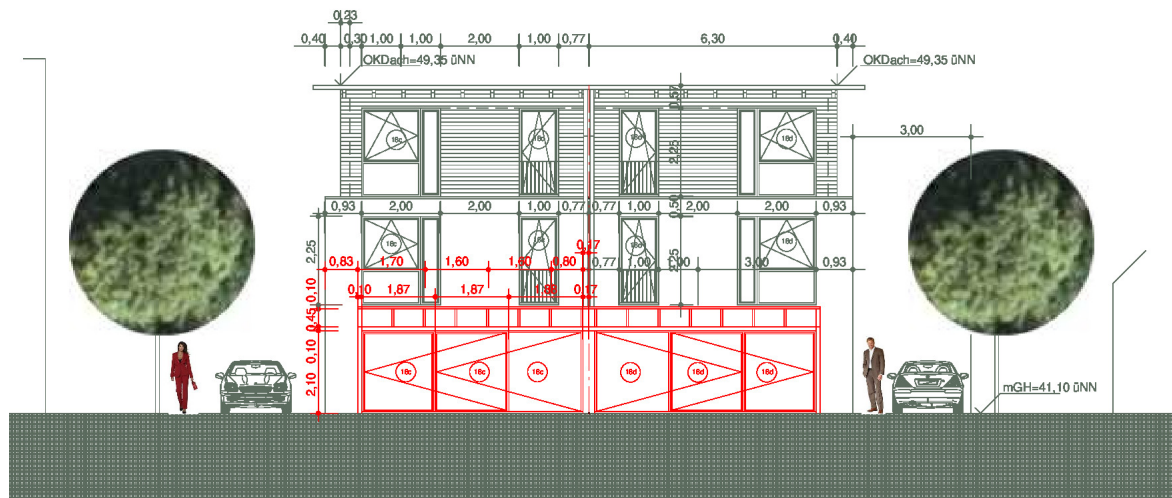
4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen  
Im Rott 18 II.Obergeschoß M 1:100

Uerdinger Str. 21  
Tel.: 0211-165755-2  
Mobil: 0176-24528672  
Gez.: HK

40474 Düsseldorf  
Fax.: 0211-165755-3  
Datum 02.08.2009  
Bl.Nr.: 19-008-2009

# Exposé - Grundrisse

INGENIEURE-HECK



4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen  
Im Rott 18 e-d  
Erweiterung

Ansicht Rück M. 1:100  
Wintergarten

Architekt Dipl.-Ing.  
Im Rott 18 c  
Tel.: 0211-96043177  
Datum: 05.12.2016

Thomas Heck  
40880 Ratingen  
Mobil: 015781806448  
Blatt Nr.: 018-24-11-16