

# Exposé

## Reihenhaus in Ratingen

### Reihenmittelhaus im Stadtteil Ratingen Breitscheid



Objekt-Nr. OM-412283

#### Reihenhaus

Verkauf: **525.000 €**

40885 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	49,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Ratinger Stadtteil Breitscheid. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Natur und guter Erreichbarkeit. Weitläufige Felder, Waldstücke und Spazierwege beginnen direkt vor der Haustür. Reiterhöfe, Baseball, Fußball und Tennisplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar und erweitern die Freizeitmöglichkeiten.

Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus verkehrsberuhigten Spielstraßen mit Einfamilienhäusern. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten, Sportvereine, Grundschule und ein Einkaufszentrum. Die Anbindung an das Verkehrsnetz durch das Autobahnkreuz Breitscheid, ermöglicht schnelle Wege in alle umliegenden Städte, mit -hilfe der Auffahrten zur A3, A44, A52 und A524.

## Ausstattung

### Übersicht

- Zweigeschossiges Einfamilienreihenmittelhaus in massiver Bauweise mit Keller und Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss. (4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellkammer, Terrasse und Garten. Abstellräume im Keller)
- Baujahr: 2006
- Wohnfläche : ca. 118qm
- Nutzfläche im Keller: ca. 44qm
- Bruttogrundfläche: ca. 224qm
- Gründung: Stahlbetonfundamente.
- Konstruktion: Massive Mauerwerkskonstruktion mit Massivdecken.
- Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung.
- Geschosstreppe: Viertel bis halb gewendelte Stahltreppenanlage mit Holzstufen.
- Fassadengestaltung: Rotbraune Klinkerfassade mit Wärmedämmung.
- Fenster: Weiße Kunststoff Fenster mit Isolierverglasung und Aluminium-Rolladenpanzer.
- Heizung: Fernwärme mit Stahlflachheizkörpern und Thermostatventilen
- Technik: Anschlüsse für jeweils Glasfasernetz, Telefon, Kabel und SAT-TV sind vorhanden.
- PKW-Stellplatz: 1

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir haben ein ausführliches Exposé mit allen weiteren Details, Grundrissen und Bildern für Sie vorbereitet. Dieses senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

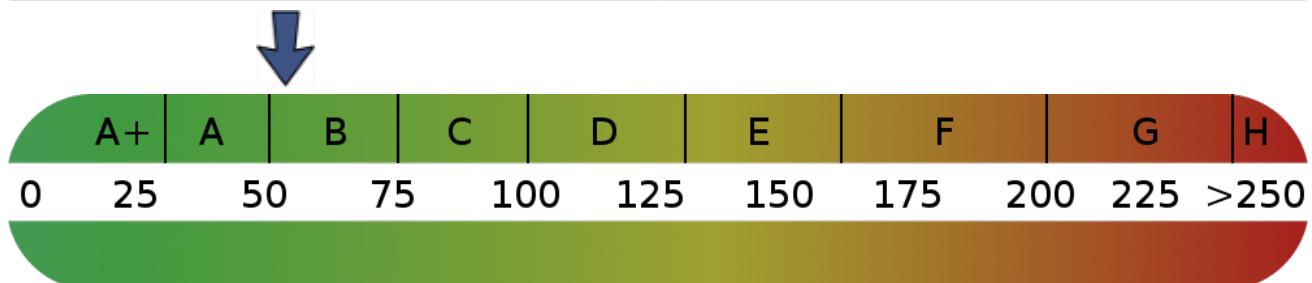
## Lage

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur 1.OG



Zimmer Nordseite OG

# Exposé - Galerie



Zimmer Südseite OG



Badezimmer OG



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Keller



Fernwärmeübergabestation



Terrasse

# Exposé - Galerie

