

Exposé

Einfamilienhaus in Ratingen

Bungalow mit Einliegerwohnung und flexibler Nutzung



Objekt-Nr. OM-422635

Einfamilienhaus

Verkauf: **975.000 €**

Kiefernweg 5
40880 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	475,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	268,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1975 errichtet und 2022 erweitert. Es handelt sich um einen Bungalow mit separater Einliegerwohnung und einer Wohnfläche von rund 268 m². Aufgrund der Aufteilung in zwei eigenständig nutzbare Wohneinheiten eignet sich die Immobilie für Familien mit großem Platzbedarf, für das Mehrgenerationenwohnen oder für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die Südwest-Ausrichtung, mehrere Terrassenflächen und der großzügige Garten bieten gute Voraussetzungen für die Nutzung im Außenbereich.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss umfasst ca. 142 m² Wohnfläche. Sie verfügt über einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kamin, ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein Gäste-WC. Die Räume sind funktional geschnitten und überwiegend gefliest. Im Jahr 2024 wurden im Erdgeschoss unter anderem das Badezimmer, die Türen, das Schlafzimmer und das Dach renoviert.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet ca. 126 m² Wohnfläche und ist mit zwei Schlafzimmern, zwei Badezimmern sowie einem großzügigen Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zum Wintergarten ausgestattet. Diese Wohneinheit ist vollständig ausgestattet und wurde zuletzt erfolgreich als Ferienwohnung vermietet. Die Vermietung erzielte im Jahr 2024 Nettoeinnahmen von rund 15.000 Euro.

Zur Immobilie gehören eine Garage, mehrere Außenstellplätze und weitere Nutzflächen. Ein Keller ist nicht vorhanden. Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Glasfaser ist bereits im Haus vorhanden, jedoch noch nicht angeschlossen.

Ausstattung

- Bungalow mit separater Einliegerwohnung
- Zwei eigenständig nutzbare Wohneinheiten
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Kamin- und Ruhezone im Wohnbereich
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2014)
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Einbauküchen in beiden Wohneinheiten inklusive Elektrogeräte
- Teilweise Übernahme von Mobiliar nach Absprache möglich
- Hochwertige Fliesen in Wohn- und Sanitärbereichen
- Badezimmer mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Downlight-Deckenstrahler in weiten Teilen des Hauses
- Sichtbare Holzelemente und Massivholzbalken
- Verwendung natürlicher Materialien im Innenausbau
- Fenster aus Aluminium und Stahl, teilweise mit innenliegenden Sprossen
- Wintergarten in der Einliegerwohnung
- Mehrere Terrassenflächen
- Großzügiger Garten

- Glasfaseranschluss bis ins Haus verlegt (nicht angeschlossen)
- Nebengebäude mit Fahrradraum und Einlagerungsmöglichkeiten

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Energieausweis ist gerade in Erstellung und liegt zur Besichtigung vor.

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im Westen von Ratingen. Die Umgebung ist ruhig und überwiegend wohnlich geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise zu Fuß erreichbar. Das direkte Umfeld bietet zudem ein sehr gutes Sport- und Freizeitangebot, das ohne längere Wege genutzt werden kann. Insgesamt eignet sich die Lage gut für Familien und Berufstätige, die eine ruhige Wohnlage mit funktionierender Infrastruktur suchen.

Mit dem Auto besteht eine schnelle Anbindung an die regionalen Verkehrsachsen. Die nächste Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht zügige Fahrten in Richtung Düsseldorf, Ruhrgebiet und ins Bergische Land. Der Düsseldorfer Flughafen liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ist auch für Vielflieger gut erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Düsseldorf Flughafen bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr sowie an die S-Bahn.

Fahrzeiten / Entfernungen (ca.):

- Innenstadt Ratingen: ca. 8–10 Minuten mit dem Auto
- Düsseldorf-Zentrum: ca. 15–20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Düsseldorf: ca. 8–10 Minuten mit dem Auto
- Autobahnauffahrt: ca. 3–5 Minuten mit dem Auto
- Bahnhof Düsseldorf Flughafen: ca. 5 Minuten mit dem Auto
- Bushaltestelle: ca. 3 Minuten zu Fuß
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 5–10 Minuten zu Fuß
- Kindergärten und Schulen: ca. 5–10 Minuten zu Fuß

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Gartenbereich



Wohnbereich OG

Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Wohnbereich OG

Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Essbereich OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Eingangsbereich OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Bad en Suite



Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Jugendzimmer im UG

Exposé - Galerie



Schlafbereich im UG



Wohnbereich im UG

Exposé - Galerie



Wohnbereich im UG



Wohnbereich im UG

Exposé - Galerie



Küche im UG



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss