

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Ratingen

### Großzügiges Zweifamilienhaus mit schönem Südgarten in Toplage



Objekt-Nr. **OM-451532**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:  
Dellanna

An der Lilie 33  
40878 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	782,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	337,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In absoluter Toplage befindet sich dieses einseitig angebaute Zweifamilienhaus in einer ruhigen Sackgasse im schönen und naturnahen Ratingen- Süd.

Das 1977 in massivbauweise erbaute Haus kann vielfach genutzt werden.

Als Zweifamilienhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Mehrgenerationenhaus bietet es mit insgesamt 13 Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Kellergeschoss liegt ein ausgebautes Zweiraumapartment mit Küche, separatem Duschbad und Sauna, Abstell- und Technikräume mit Terrasse und Gartenzugang.

Die frei gewordene Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit großem Wohn- und Esszimmer mit umlaufender Terrasse und Zugang zum großen Garten, der für Bewohner mit einem „grünen Daumen“ perfekt in Südausrichtung gelegen ist.

Die zur Zeit vermietete Zweitwohnung erstreckt sich über 2 Ebenen im Maisonette- Stil mit Loggia.

( Netto Miete 977,50€ monatlich )

## Ausstattung

Das Gesamthaus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand mit teilweise Renovierungsbedarf.

Trotz einiger Modernisierungen in den letzten Jahren: Elektrik, Bäder, Böden sind die Gewerke und Bauausführung im Wesentlichen dem Baujahr zuzuordnen, sodass für notwendige Modernisierungen Investitionen einzuplanen sind.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus wird maklerfrei verkauft.

Der vollständige Satz an Bauunterlagen und objektspezifischen Dokumenten wird bei konkretem Interesse zur Verfügung gestellt.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Ratingen Süd, einem gefragten und beliebten Stadtteil Ratingens. Stadtnah, familienfreundlich und ruhig, ein Standort der alle Wünsche erfüllt.

Die gleichzeitige Nähe zum Stadtzentrum und nahegelegenen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sorgt für eine gute Balance.

Die Verkehrsanbindung ist für Pendler mit dem PKW und dem ÖPNV ideal.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	202,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



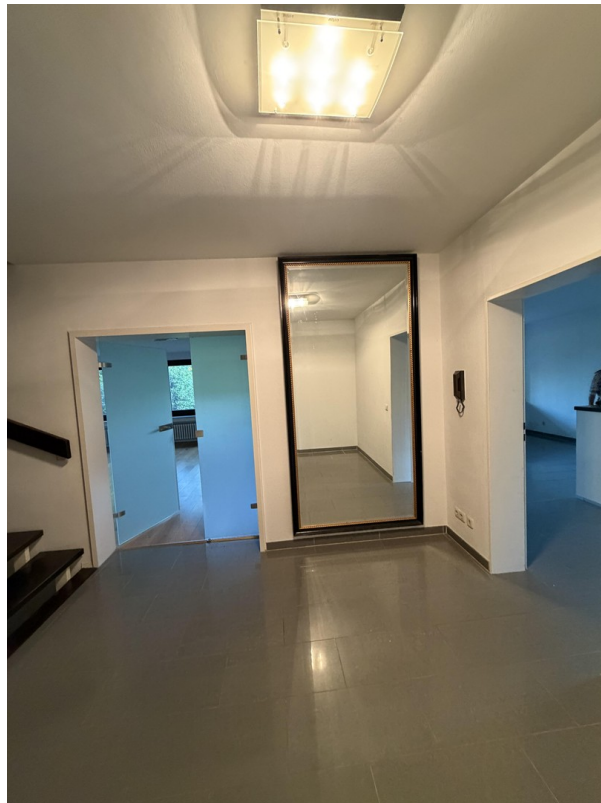
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

