

Exposé

Zweifamilienhaus in Ratingen

Großzügiges Zweifamilien-/Mehrgenerationshaus mit schönem Südgarten in Ratingen-Süd



Objekt-Nr. OM-451532

Zweifamilienhaus

Verkauf: **925.000 €**

Ansprechpartner:
Dellanna

An der Lilie 33
40878 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	782,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	337,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m ²	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 ausgebauten 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



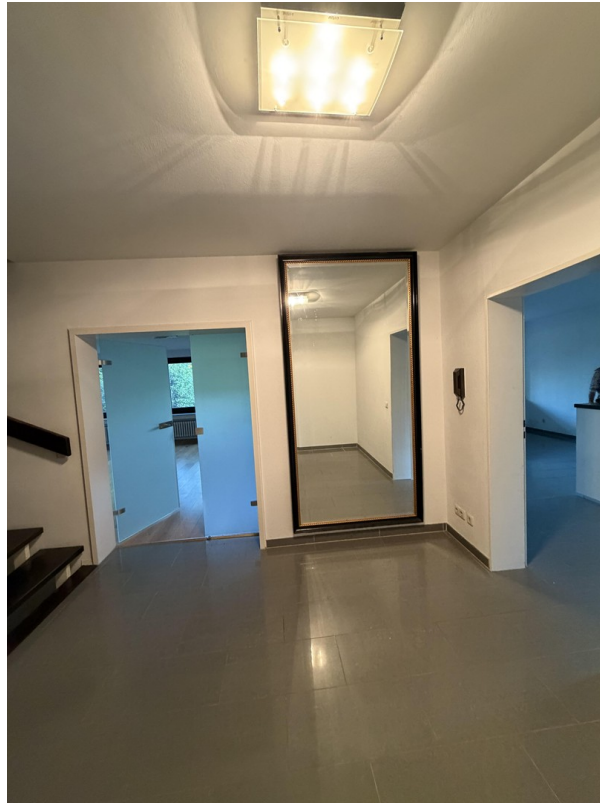
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Dachgeschoss	
Verkaufszweck	
Datum: 12.12.2022	
Merkmal: 100	
Bemerkung: DR 42 (402) 3 bis 4	

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-00695902 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen $91,5 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalent (m}^2\text{a)}$

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetische Energie	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₁) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerlaufschichtleistung, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh
³ DIN EN15250-3:2010, MF3, Marktstandard
 Hagerbach Software AG, Energieberater Witten & Grawert 11.4.3

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-00695902 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen $91,5 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalent (m}^2\text{a)}$

Endenergiebedarf dieses Gebäudes $202,6 \text{ kWh(m}^2\text{a)}$

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes $229,1 \text{ kWh(m}^2\text{a)}$

Anforderungen gemäß GEG

Energieeffizienzklasse
 ist dies: **202,6 kWh(m²a)** Anforderungswert: **180,0 kWh(m²a)**
 Energieeffizienzklasse: **G** Anforderungswert: **180,0 kWh(m²a)**

Energieeffizienzklasse der Gebäudenutzfläche
 ist dies: **1,52 kWh(m²a)** Anforderungswert: **1,60 kWh(m²a)**

Sanierungsmaßnahmen (z.B. Dämmung) eingehalten

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Hinblick auf unterschiedliche Eigenschaften der Gebäude, insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen (z.B. unterschiedliche Witterungsbedingungen, unterschiedliche Nutzung des Gebäudes) eingesetzt werden können. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Basis des Energiebedarfs. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Basis des Energiebedarfs. Die angegebenen Werte sind Richtwerte auf der Basis des Energiebedarfs.

Hagerbach Software AG, Energieberater Witten & Grawert 11.4.3

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers
Registrierungsnummer: NW-2025-006095902
4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bauteil oder Anlagengröße	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfehlen in Zusammenhang mit größter Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Abschreibungsdauer (in Jahren)
1	Dach	Dämmung der Dachflächen, gefordert U _{max} 0,14 W/m ² K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Fenster	Austausch der Isolierverglasung gegen Wärmeschutzfenster bzw. 4-fach-Isolierverglasung mit Luftspaltdämmung (Wärmelückenreduzierter Einbau)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3	Heizung	Austausch der beiden Gasheizanlagen gegen eine zentrale Wärmepumpe mit Durchführung des hydraulischen Abgleichs, optional Einbindung einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kein gebäudebezogenes und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Leon Gähler FEGEMASTER energy GmbH & Co. KG
Ludwiger Straße 192, 47799 Krefeld

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

