

Exposé

Zweifamilienhaus in Ratingen

Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-456746**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Z.

40878 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	484,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses repräsentative, freistehende Zweifamilienhaus vereint zeitlose Architektur mit durchdachter Raumaufteilung – und das in einer der begehrtesten Wohnlagen Ratingen-Süds. Mit zwei Wohneinheiten bietet es maximale Flexibilität: ob als Mehrgenerationendomizil, zur Eigennutzung, oder als solides Investmentobjekt mit langfristiger Perspektive.

Bereits der erste Blick überzeugt: Die klassische Klinkerfassade verleiht dem Haus eine ebenso elegante wie dauerhafte Außenwirkung. Klinker steht für Beständigkeit, Witterungsresistenz und einen Werterhalt, der in unserer Region besonders geschätzt wird – ein stilles Statement für Qualität ohne Modeerscheinung.

Ausstattung

Im Inneren setzt sich dieser Anspruch nahtlos fort. Beide Wohneinheiten sind hochwertig und gepflegt ausgestattet:

- Edle Massivparkettböden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Repräsentativer Wohnbereich im Erdgeschoss der ersten Wohneinheit
- Zwei Einbauküchen
- Vier Bäder – je Wohneinheit zwei, mit Badewanne oder Dusche
- Drei großzügige Betontreppen mit wertigem Natursteinbelag aus Travertin, ergänzt durch eine klassische Holztreppe
- Elektrische und manuelle Rollläden für individuellen Komfort
- Balkon sowie ein ausgebauter Spitzboden als zusätzliche Nutzfläche (Zugang über eine massive Holztreppe)
- Kabelanschluss für höchste Konnektivität, zusätzlich Glasfaseranschluss bis in Haus verlegt (nicht angeschlossen)

Der geschmackvoll gestaltete und gepflegte Garten in Westausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die weitläufige Terrasse mit rund 26 m² ist über zwei große Schiebetüren erreichbar und wird durch zwei Markisen (je ca. 4 m) wirkungsvoll beschattet – ein idealer Ort für gesellige Abende oder ruhige Morgen.

Zur Immobilie gehört darüber hinaus eine solide gemauerte und ebenfalls verklankerte Einzelgarage mit zwei Schwingtoren sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Provision: Keine zusätzliche Käuferprovision.

Lage

Das Objekt liegt eingebettet in eine gewachsene, gepflegte Wohnsiedlung mit Ein- und Zweifamilienhäusern – familienfreundlich und mit einem nachbarschaftlichen Umfeld, das man heute nur noch selten findet. Die Lage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit

Wendeplatz bietet Ruhe und Sicherheit, wie sie gerade Familien besonders schätzen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Kindergarten, Grundschule, Gymnasium und der lebendige Ratinger Markt sind bequem zu Fuß erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel – Bus

und Straßenbahn – verbinden das Viertel unkompliziert mit der Innenstadt und der weiteren Region. Die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf ist ebenso hervorzuheben.

Wer Natur und Bewegung sucht, findet beides in unmittelbarer Nähe: Weitläufige Grünflächen, offene Felder und die Nähe zum Apperwald bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht Garten 1

Exposé - Galerie



Außenansicht Garten 2



Terrasse

Exposé - Galerie



Außenbereich



Hauseingang/Treppenhaus



Wohn-/Esszimmer WE 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer WE 1



Begehbarer Kleiderschrank WE 1



Ehem. Kinderzimmer WE 1

Exposé - Galerie



Küche WE 1



Massivholz Treppenhaus WE 1

Exposé - Galerie



Massivholz Treppenhaus WE 1



Arbeitszimmer WE 1

Exposé - Galerie



Badezimmer WE 1



Gästebad WE 1



Wohn-/Esszimmer WE 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer WE 2



Küche WE 2

Exposé - Galerie



Diele WE 2



1. Badezimmer WE 2

Exposé - Galerie



2. Badezimmer WE 2



Dachboden WE 2

Exposé - Galerie



Großer Kellerraum



Waschküche

Exposé - Galerie



Heizungsraum