

Exposé

Doppelhaushälfte in Ratingen

Einfamilienhaus DHH zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-461113**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.800 € + NK**

40885 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1999	Summe Nebenkosten	350 €
Grundstücksfläche	288,00 m ²	Mietsicherheit	5.400 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	119,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive und sehr gepflegte Doppelhaushälfte in gehobener Bauweise aus dem Jahr 1999 bietet auf 119 m² Wohnfläche eine durchdachte Aufteilung mit einer Küche, einem kombinierten Wohn-/Esszimmer und einem Gäste-WC im Erdgeschoss, zwei Schlafzimmern und einem sehr großzügigen Badezimmer im Obergeschoss und der attraktiven, offenen Galerie im Dachgeschoss. Die Gaszentralheizung sorgt für Warmwasser und beheizt die Wohnung weitestgehend über eine Fußbodenheizung. Die Wärmeversorgung im Spitzboden erfolgt durch einen Heizkörper.

Zusätzlich stehen ca. 58 m² Nutzfläche im umfangreich modernisierten Vollkeller zur Verfügung. Der strapazierfähige Bodenbelag aus Vinylplatten und die weiß gestrichenen Rauputzwände geben Ihnen in zwei ansprechenden Räumen Platz für individuelle Gestaltung. Daneben steht Ihnen der Hausanschlussraum auch als Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Der Keller wird ebenfalls durch eine Fußbodenheizung beheizt.

Auf dem knapp 290 m² großen Grundstück genießen Sie eine sonnige, hochwertige Terrasse von ca. 20 m², die durch eine elektrische Markise beschattet werden kann und entspannen in einem gepflegten, nach Süden orientierten Ziergarten. Der Zugang in den Garten erfolgt aus dem Wohnzimmer durch ein bodentiefes Doppelfenster. Direkt hinter dem Garten befindet sich eine kleine Parkanlage.

Eine Garage mit elektrisch betriebenem Sektionaltor sowie ein weiterer Stellplatz in der Auffahrt direkt neben dem Haus bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Der Energieausweis bestätigt den modernen energetische Stand des Gebäudes.

Ausstattung

Bodenbeläge: Fliesen (30 x 30 cm) im Erdgeschoss; Laminat in den oberen Etagen und Vinylplatten im Keller. Fußboden und Wände im Bad im OG sind mit hellen Fliesen belegt; ebenso die Wände des Gäste-WCs im EG.

Fußbodenheizung; Gas-Zentraltherme mit Warmwasserbereitung.

Die Hauseingangstür und die Fenster in den Wohnbereichen sind aus Holz. Die Kellerfenster sind aus Kunststoff. In OG und Spitzboden befinden sich zudem Velux-Dachflächenfenster aus Kunststoff mit solar-elektrischen Rollläden und Innen-Verdunkelung.

In die meisten Fenster sind zudem elektrische Rollläden verbaut, die mit Zeitschaltuhren oder manuellen Schaltern versehen sind. In einem Fenster ist dies aus technischen Gründen nicht möglich.

Diverse Kabelauslässe an Wänden und Decken lassen die Montage von Wand- oder Deckenlampen nach Ihren Wünschen zu. Viele davon sind mit Wechselschaltern versehen.

Das helle Treppenhaus ist vom Keller bis zum Spitzboden als offene Holz-/Stahlkonstruktion gestaltet.

Die derzeit eingebaute Einbauküche ist ein „add-on“ ohne jeglichen Einfluss auf die monatliche Miete und kann kostenfrei übernommen werden.

Das Haus wurde umfangreich renoviert. Küche und Wohn-/Essbereich wurden davon teilweise ausgenommen, damit Sie von Anbeginn Ihre persönlichen Gestaltungswünsche realisieren können.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

Selbstauskunft

SCHUFA-BonitätsCheck

Einkommensnachweis

Identitätsnachweis

Lage

Ratingen-Lintorf ist mit seinem erheblichen Wohnwert überaus attraktiv.

Das Haus, in einer verkehrsberuhigten Spielstraße unweit des Dorfkerns von gelegen, bietet bestmögliche Privatsphäre. Die Speestraße als Haupteinkaufsstraße ist in wenigen Minuten Fußweg erreichbar. Der Einzelhandel bietet überdurchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten: von mehreren Bäckereien, Metzgereien, Supermärkten und Discounter bis zu empfehlenswerten Weinhändlern werden Sie für den täglichen Bedarf vor Ort fündig.

Die Stadtzentren Essen und Düsseldorf sind in 25 Minuten Fahrzeit mit dem Auto zu erreichen; der Flughafen Düsseldorf in etwa 15 Minuten. Mit Bussen sind Ratingen, Düsseldorf, Mülheim und die S-Bahn-Haltestellen Ratingen-Hösel (S6) und Angermund (S1) gut erreichbar. Entlang der innerörtlichen Straßen sind viele Fahrradwege sehr gut markiert.

Spielplätze, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen und ein Gymnasium sind vor Ort vorhanden.

Trotz der zentralen Lage unmittelbare Nähe zur Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

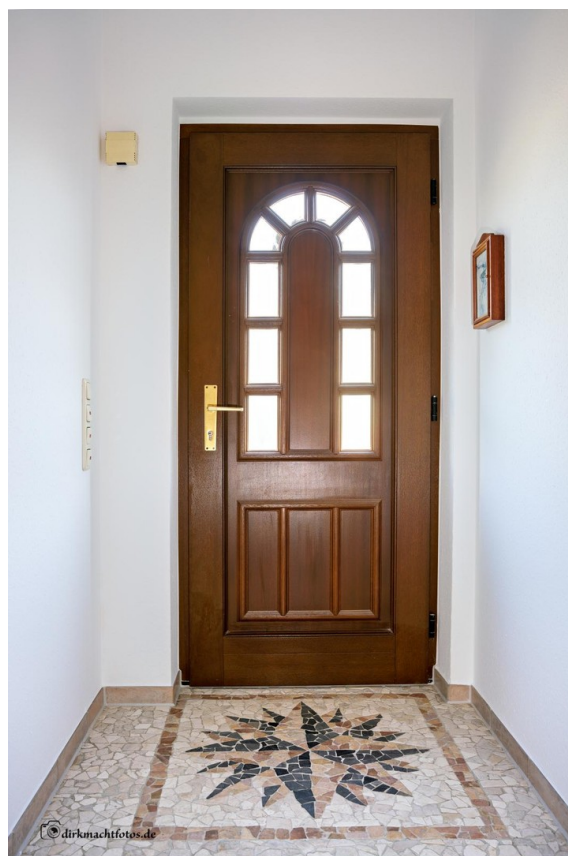


Gartenansicht

Exposé - Galerie



Flur EG



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick v. Veranda in den Garten



Küche im EG

Exposé - Galerie



Küche im EG



Küche im EG; Detail

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Wohn- und Essbereich im EG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich im EG



Wohn- und Essbereich im EG

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich im EG



Schlafzimmer Südseite

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Nordseite



Hauptbad im 1. OG

Exposé - Galerie



Hauptbad im 1. OG



Hauptbad im 1. OG

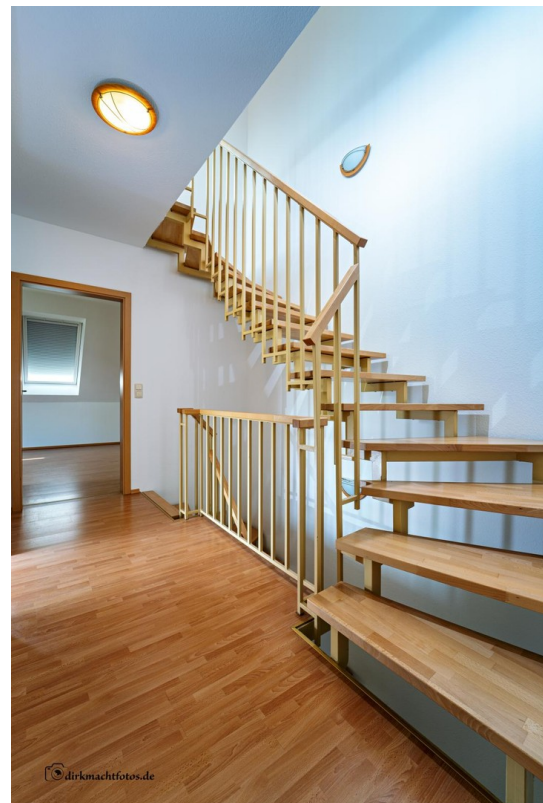
Exposé - Galerie



Hauptbad im 1. OG; Detail



Hauptbad im 1. OG; Detail

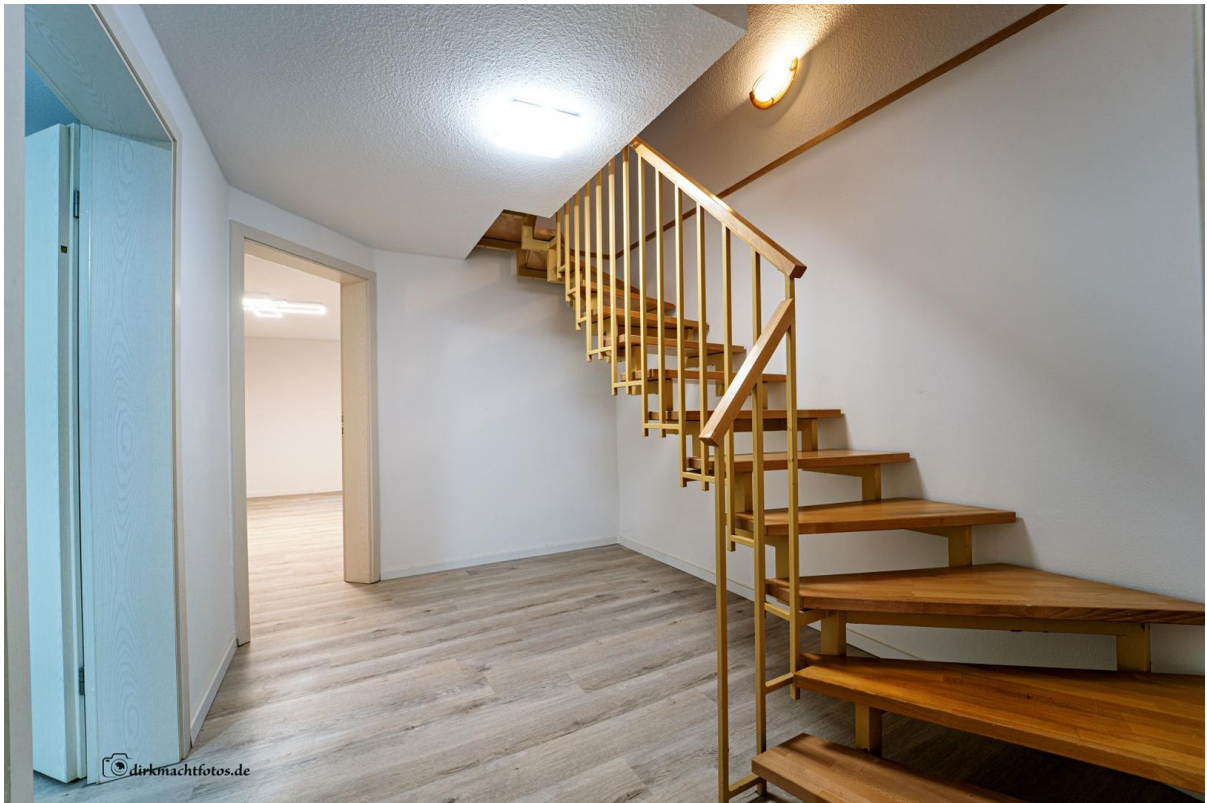


Treppenhaus vom OG zur Galerie

Exposé - Galerie



Galerie im Spitzboden



Treppenhaus EG zum Keller

Exposé - Galerie



Großer Kellerraum

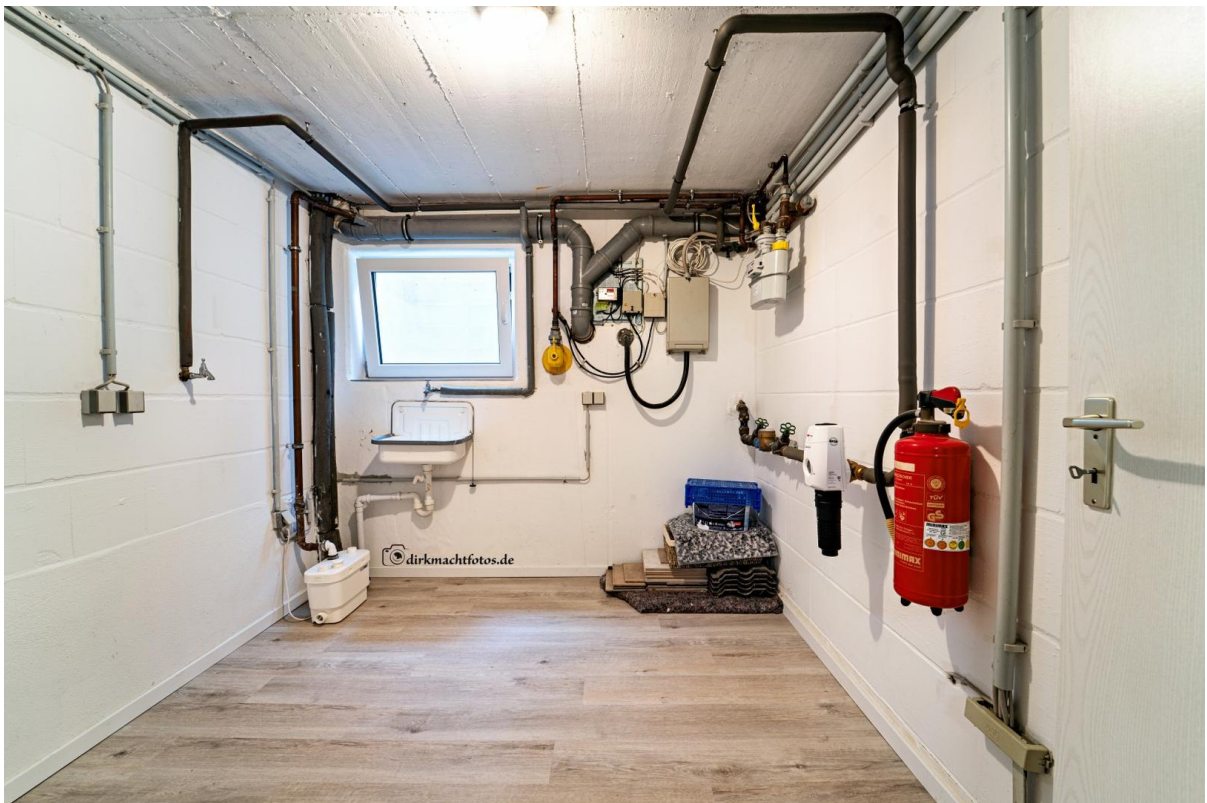


Großer Kellerraum

Exposé - Galerie

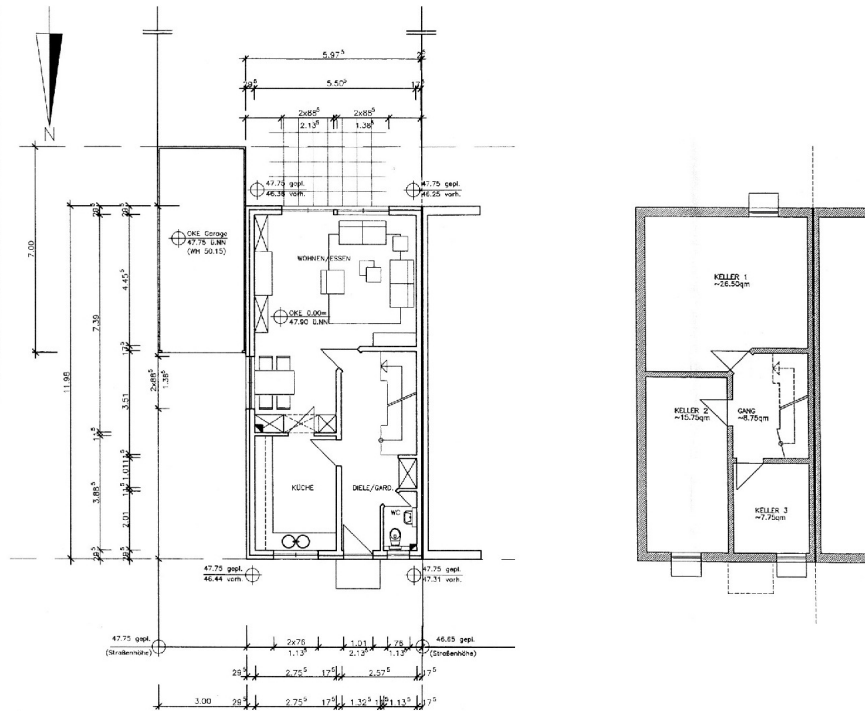


Kleiner Kellerraum



Hausanschlussraum im Keller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

