

Exposé

Doppelhaushälfte in Ratingen

Zentral und modern im grünen Ratingen am Angerbach



Objekt-Nr. OM-206201

Doppelhaushälfte

Verkauf: **688.500 €**

40880 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	158,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zeitgemäßen Grundrisse verfügen über allen Komfort, den modernes Wohnen bietet.

Highlight ist der neu geschaffene Wohn- Essbereich mit hellem Wintergarten auf großzügigen 56 m² Wohnfläche.

Die aktuelle Technik mit Fußbodenheizung, 3-Scheibenverglasung, großen Schiebetüren, bodengleicher Dusche, Badewanne und vielem mehr ist komfortabel, im Trend und sparsam zugleich.

Bad und Gäste WC sind im zeitlosen schwarz-weiß Design großformatig (60 x 30 cm) gefliest.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über die eigene, effiziente und sparsame Gasbrennwerttherme. Der Neubau ist allseitig nach EnEV isoliert. Das spart Energie und Heizkosten.

Ausstattung

Der Neubau verfügt über,

- 1 großer Wohn- Essbereich mit hellem Wintergarten auf großzügigen 56 m² Fläche im Erdgeschoß
- 2 unterschiedlich große Schlafzimmer im Obergeschoss,
- 1 Dachstudio mit 40 m² Fläche ohne Dachschrägen,
- 1 Badezimmer mit Dusche, Wanne Waschbecken und WC,
- 1 Gäste WC mit Waschbecken,
- 3 Abstellräumen, je Geschoss einer,
- eigene 16 m² Terrasse, die nur zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet ist,
- einen eigenen Garten,
- eigene, moderne Gasbrennwerttherme,
- Thermostatgeregelte Fußbodenheizung über Gas in allen Räumen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Vermarktung erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Lage

Mitten drin und doch in der Natur.....

Unmittelbarer angrenzend am Angerbach liegt Ihr neues Einfamilienhaus. Sie können an der Anger und im Kalkumer Forst erholsame Spaziergänge unternehmen. Kindergärten, Schulen, Einkaufszentren und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen vor Ihrer Haustüre. Ratingen verfügt über 34 Schulen mit 2 Gymnasien und ein Berufskolleg. Das Stadtzentrum von Ratingen liegt fußläufig entfernt und ist bequem per Rad anfahrbar. Aber auch in die Landeshauptstadt sind es nur wenige Autominuten. Durch die hervorragende Verkehrsverbindungen sind Sie schnell in Düsseldorf, dem linken Niederrhein und im westlichen Ruhrgebiet. Mit den 5 Buslinien oder dem Fahrrad sind Düsseldorf, Ratingen oder Kaiserswerth auch ohne Auto leicht zu erreichen.

So leben Sie zukünftig stadtnah und dennoch ländlich idyllisch im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Mit eigener Vorfahrt



Direkt am Angerbach im Grünen

Exposé - Galerie



Ruhig am Ende einer Sackgasse



Direkt am Angerbach im Grünen

Exposé - Galerie



Direkt an der grünen Anger...

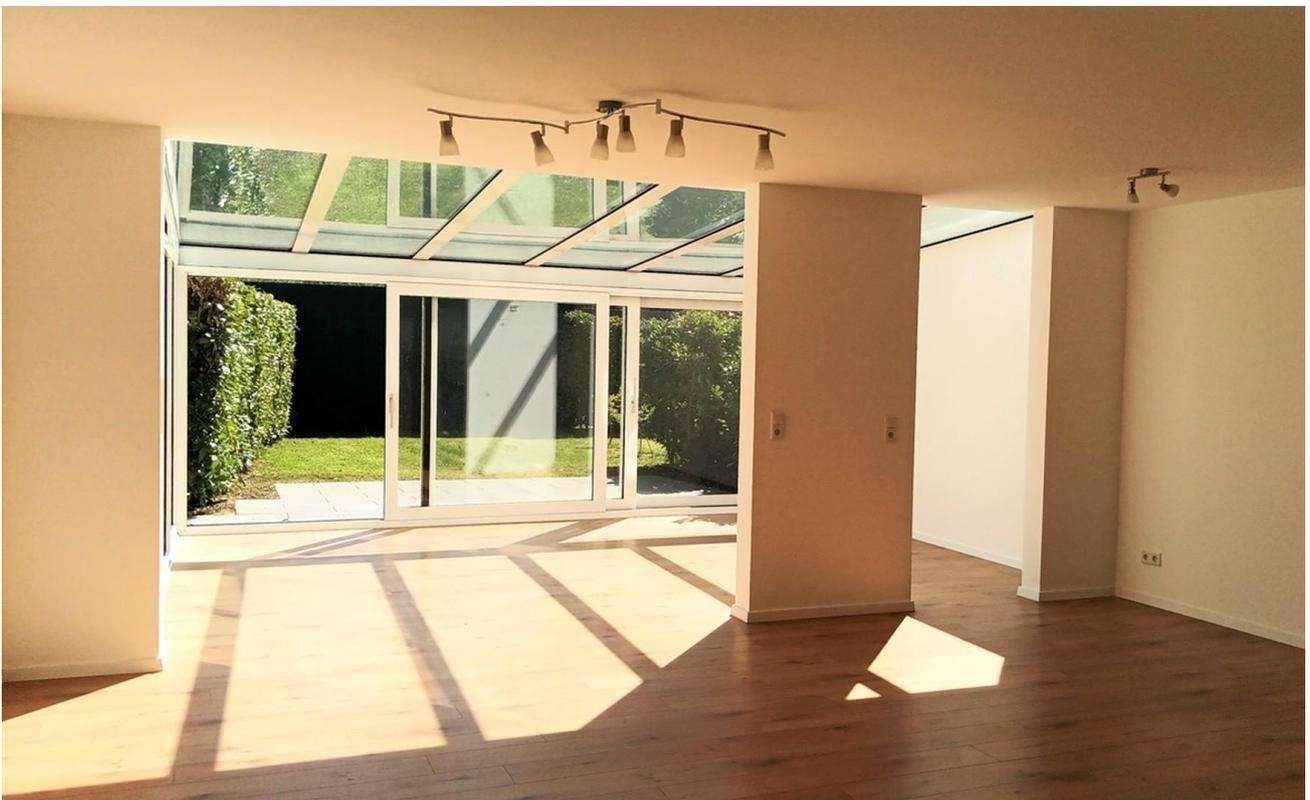


neuer Wintergarten aus 2020

Exposé - Galerie



neuer Wintergarten aus 2020



Wohn- Essbereich mit WiGa

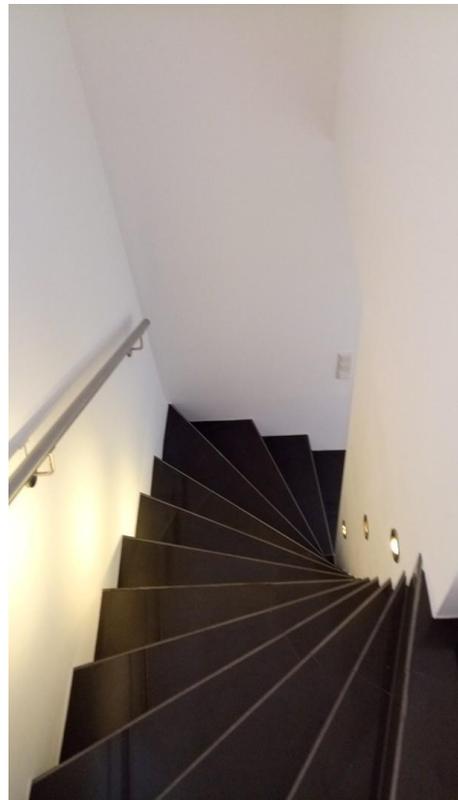
Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich mit WiGa



Entre´ mit Massivtreppe



Massivtreppe ins Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Gäste WC



modernes Badezimmer

Exposé - Galerie



modernes Badezimmer



modernes Badezimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Garten auf den WiGa



Einbauküche

Exposé - Galerie



Zugang zum Haus



Bodengleiche Dusche



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich mit WiGa



WiGa mit 2fach HS-Türe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom KiZi in den Garten



Dachstudio

Exposé - Galerie



Blick vom Studio in den Garten



Blick auf WiGa mit Terrasse

Exposé - Galerie



Mit eigener Garage und Stp.



Blick von der Straße

Exposé - Galerie



Neuer WIGA aus 2020....



Blick vom Studio ins Grüne...

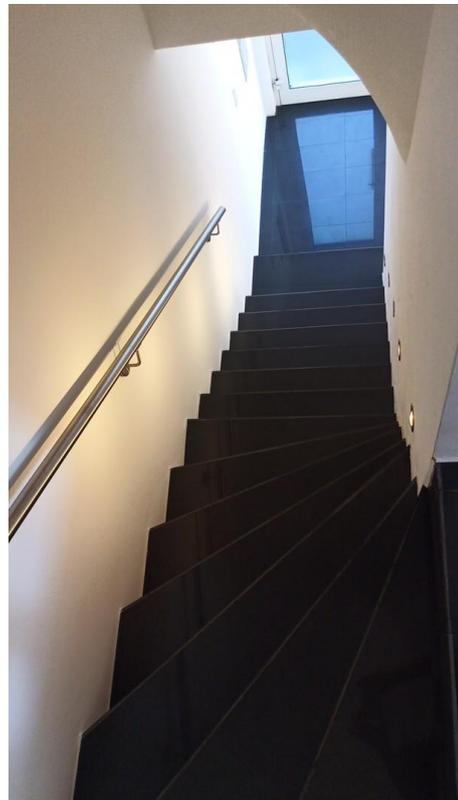
Exposé - Galerie



Frontbebauung...

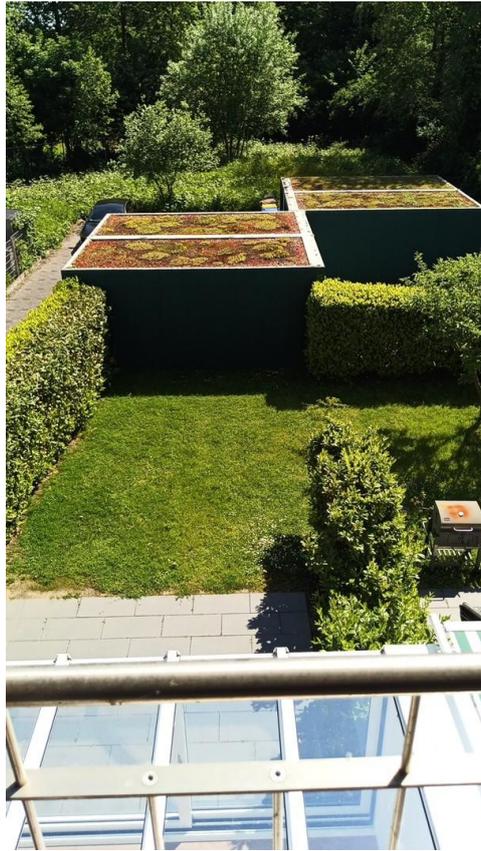


Blick vom DG ins 1.OG....



Blick vom 1.OG ins EG

Exposé - Galerie

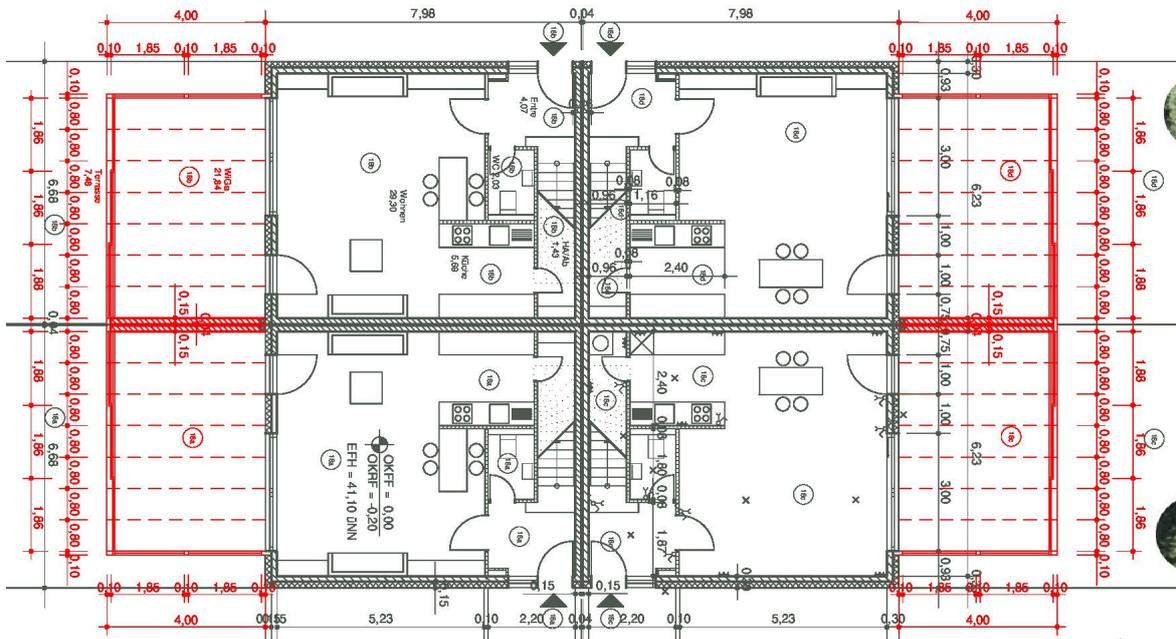


Blick aus dem Kinderzimmer



Mit eigener Zufahrt

Exposé - Grundrisse

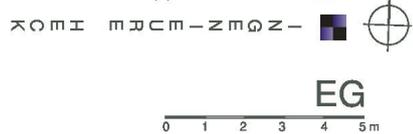


4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen
 Im Flott 18 ad
 Erweiterung Wintergarten

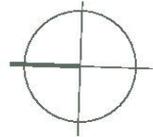
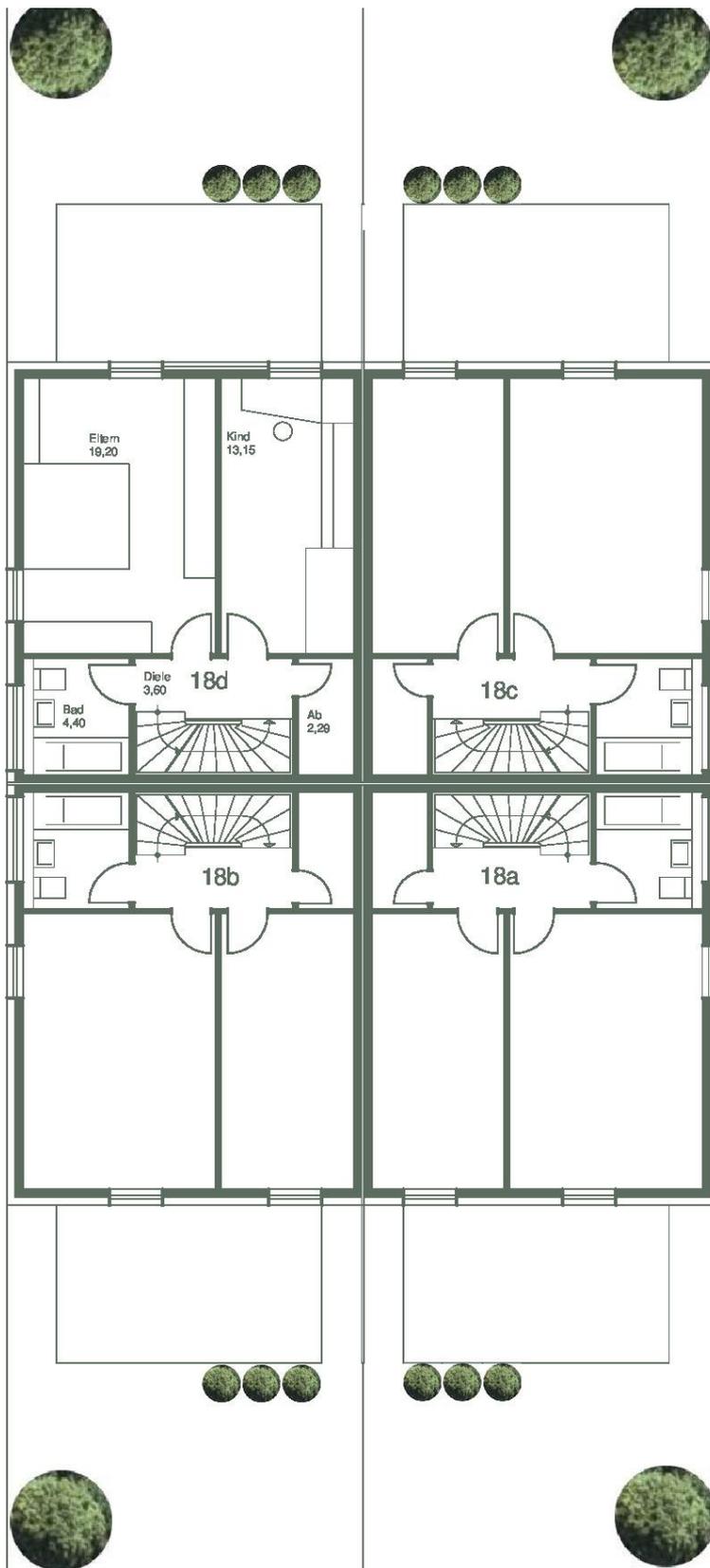
Architekt Dipl.-Ing.
 Im Flott 18 c
 Tel.: 0211-99043177
 Datum: 08.11.2016

Thomas Heck
 40880 Ratingen
 Mobil: 013781806448
 Blatt Nr.: 016-09-11-16

Wohnflächen je EHF:
 DG WFl = 44,05 m²
 EG WFl = 71,86 m²
 Gesamt = 115,91 m²



Exposé - Grundrisse



I
N
G
E
N
I
E
U
R
E

H
E
C
K

II.OG WFL = 41,98 m²
 I.OG WFL = 42,64 m²
 EG WFL = 52,13 m²
 Gesamt = 136,75 m²

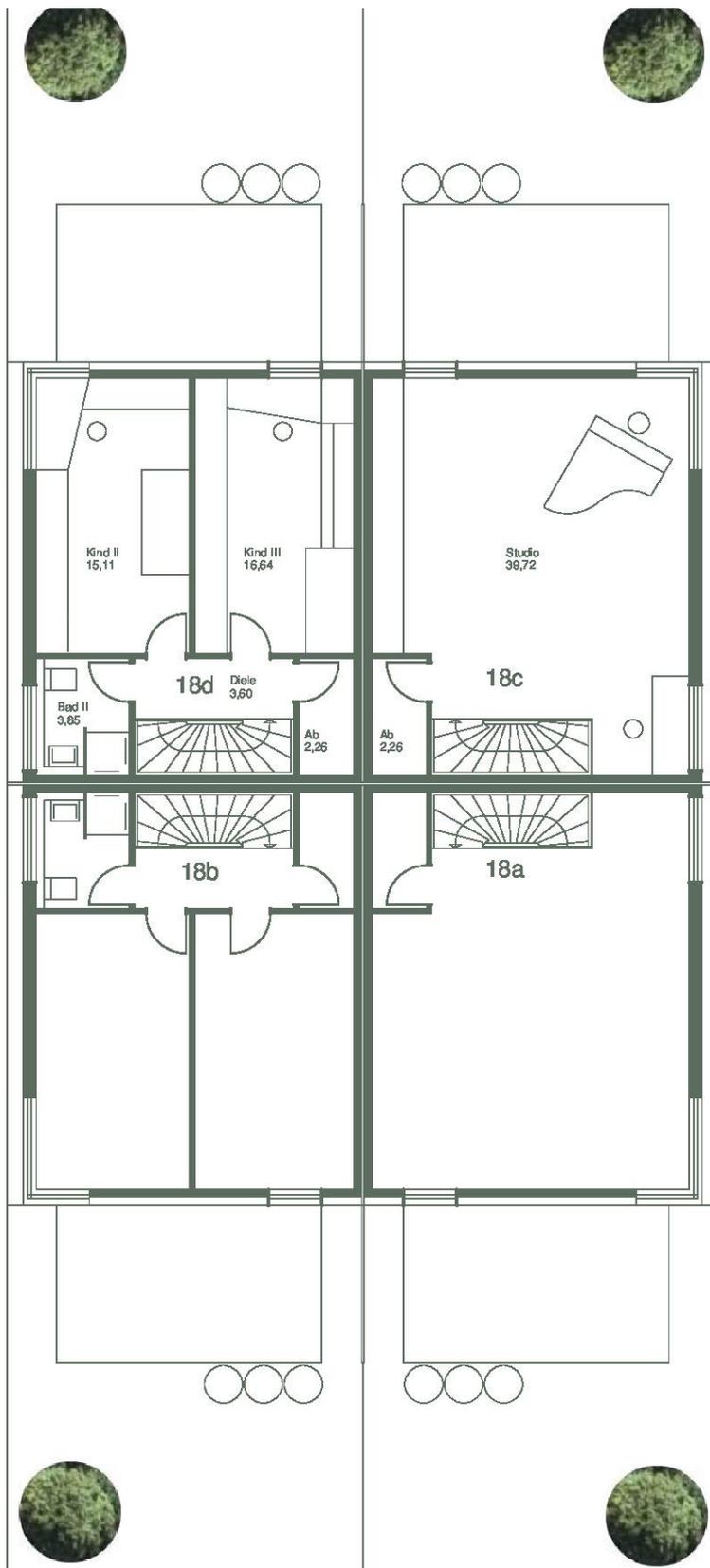
I O G

0 1 2 3 4 5 m

4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen
 Im Rott 18 I.Obergeschoß M 1:100

Uerdinger Str. 21 40474 Düsseldorf
 Tel.: 0211-165755-2 Fax: 0211-165755-3
 Mobil: 0176-24528672 Datum: 30.07.2009
 Gez.: HK Bl.Nr.: 13-008-2009

Exposé - Grundrisse



I
N
G
E
N
I
E
U
R
E

H
E
C
K

ILOG WFL = 41,88 m²
 I.OG WFL = 42,64 m²
 EG WFL = 52,13 m²
 Gesamt = 136,75 m²

II OG



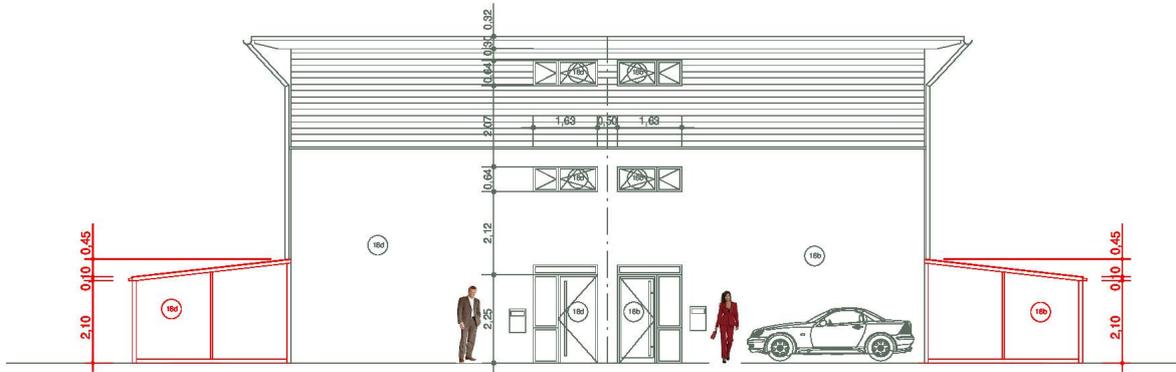
4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen
 Im Rott 18 II.Obergeschoß M 1:100

Uerdinger Str. 21
 Tel.: 0211-165755-2
 Mobil: 0176-24528672
 Gez.: HK

40474 Düsseldorf
 Fax.: 0211-165755-3
 Datum 02.08.2009
 Bl.Nr.: 19-008-2009

Exposé - Grundrisse

 INGENIEURE-HECK



4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen
Im Rott 18 a-d
Erweiterung

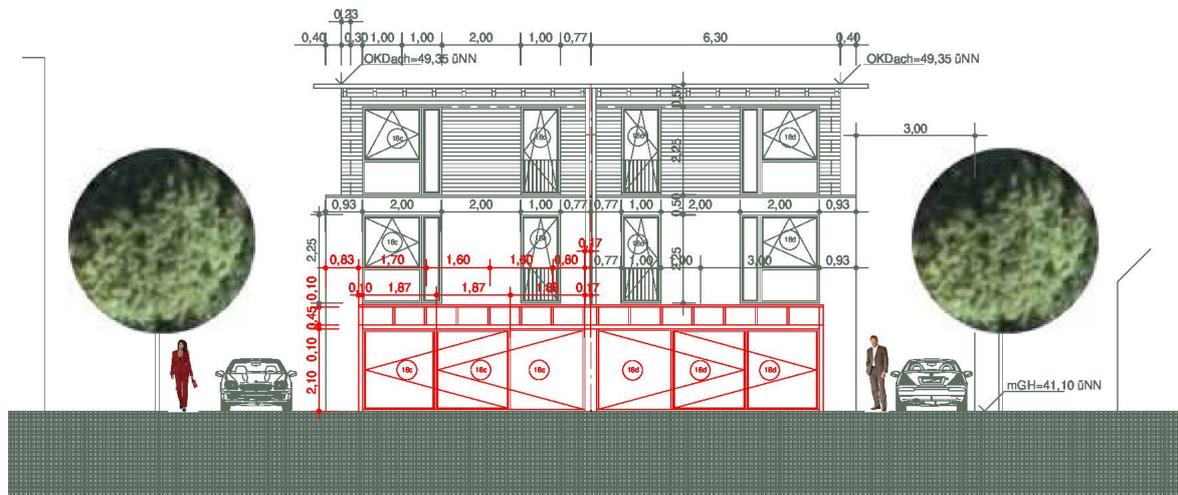
Nordansicht M 1:100
Wintergarten

Architekt Dipl.-Ing.
Im Rott 18 c
Tel.: 0211-96043177
Datum: 16.11.2016

Thomas Heck
40880 Ratingen
Mobil: 015761806448
Blatt Nr.: 018-16-11-16

Exposé - Grundrisse

INGENIEURE-HECK



4 Wohnhäuser in 40880 Ratingen
Im Rott 18 a-d
Erweiterung

Ansicht R0ck M 1:100
Wintergarten

Architekt Dipl.-Ing.
Im Rott 18 c
Tel.: 0211-96043177
Datum: 05.12.2016

Thomas Heck
40880 Ratingen
Mobil: 015781806448
Blatt Nr.: 018-24-11-16