

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ratingen

### Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (vermietet)



Objekt-Nr. OM-307197

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **965.000 €**

40885 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	865,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	297,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehende Einfamilienhaus mit Garten, Sauna und Einliegerwohnung in Ratingen:

Gebäudeart: Haus

Gebäudetyp: freistehend

Nutzung: Wohnzwecke

Wohnfläche gesamt: ca. 297 m<sup>2</sup>

- selbst genutzt: ca. 230 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Badezimmer: 2

Gäste WC : 1

Küche: 1

Terrasse: ca. 40 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>

- vermietet: ca. 67 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Badezimmer: 1

Küche (möbliert) 1

Grundstücksgröße: 865 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1971

Heizung: Zentralheizung

Befuerung: Gas, Solar (Warmwasser)

Zustand: modernisiert

Stellplätze: 1 Garage, 2 Freiplätze

Miete ohne NK p.a. 6.432,-- €

## Ausstattung

- Offener Wohn-Essbereich
- Kamin
- Elektrische Markise (Terrasse)
- Epoxidharzboden/Parket/Fliesen
- Freistehende Badewanne
- Walk-In Dusche
- Sauna
- Glasfaser-Anschluss

- Wallbox für Elektro-/Hybrid-Fahrzeug am Haus
- Elektrisches Garagentor
- Terrasse in Süd-West Ausrichtung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

LAGE

Das Objekt befindet sich in Breitscheid, dem nördlichsten Stadtteil, mit ca. 5.200 Einwohnern, der Stadt Ratingen im Kreis Mettmann und grenzt an Mülheim-Speldorf, Mülheim-Mintard und Essen-Kettwig. Hier wohnen Sie naturnah und idyllisch und in unmittelbarer Nähe zu Düsseldorf und Essen, sodass die Wohnlage auch für Berufspendler sehr attraktiv ist. In direkter Nähe zur Natur gelegen, profitieren Sie hier von einer ruhigen und idyllischen Wohnlage. Nur einen Katzensprung entfernt beginnt ein weitläufiges Waldgebiet mit dem Schloss Linnep in ca. 300 Metern Luftlinie, das zu Spaziergängen und Radtouren einlädt und so entspannte Stunden an der frischen Luft verspricht. Hier finden Sie außerdem einen Waldspielplatz für Ausflüge ins Grüne mit der ganzen Familie. Im Sommer lockt außerdem der etwa 20 Fahrradminuten entfernte Ratinger Blaue See oder die 6 Seenplatte in Duisburg-Wedau als beliebtes Ziel.

Das Einkaufszentrum Breitscheid liegt etwa 850 Meter entfernt und gewährt eine gute Nahversorgung und kann bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Dort befinden sich ein Supermarkt, eine Apotheke, eine Reinigung, eine Bäckerei, ein Friseur sowie weitere kleine Geschäfte und ein Baumarkt.

**INFRASTRUKTUR**

2 KiTa und eine Grundschule befinden sich in ca. 500 Meter Entfernung und können ebenfalls fußläufig erreicht werden.

In Breitscheid gibt es 2 Arztpraxen sowie 2 Zahnarztpraxen.

Es gibt im fußläufig erreichbaren Umfeld 1 Gaststätte, 1 italienische Trattoria sowie die Gaststätte im Vereinsheim des Tennisclubs TuS Breitscheid.

**VERKEHRSANBINDUNG**

Über die in komfortabler Reichweite verlaufenden Autobahnen 3, 52 und 524 gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte Düsseldorf, Essen, Duisburg, Krefeld und Köln.

Auch an den öffentlichen Personennahverkehr sind Sie gut angeschlossen, da die Bushaltestelle in ca. 120 Meter Entfernung liegen. Mehrere Buslinien fahren in die Kernstadt Ratingen, nach Mülheim, S-Bahnhof Ratingen-Hösel oder nach Düsseldorf.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,93 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garagenauffahrt

# Exposé - Galerie



Großräumige Garage



Easee Wallbox vor der Garage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit offenem Essbereich



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Sonnenplatz mit Dusche



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Bad DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG

# Exposé - Galerie

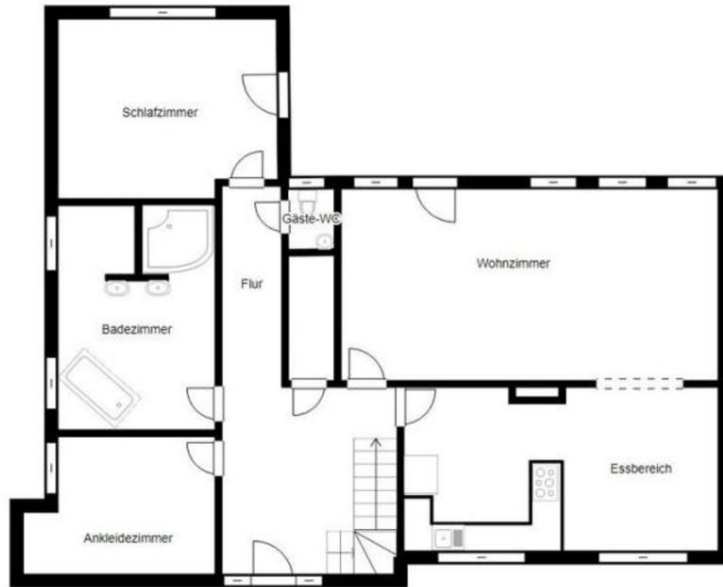


Zimmer 2 DG



Sauna m Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG