

Exposé

Doppelhaushälfte in Ratingen

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Grünlage!



Objekt-Nr. **OM-313499**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Potthoff

40885 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	264,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser gemütlichen und sehr gepflegten Immobilie in Grünanlage handelt es sich um eine zweistöckige Doppelhaushälfte. Das Haus besticht durch eine gehobene Innenausstattung. Vier hübsche Zimmer laden zur freien Entfaltung und individuellem Einrichten ein. Das Haus aus dem Jahr 1954 wurde im Jahr 1997 kernsaniert. Die Wohnfläche von circa 105 m² ist gut geschnitten. Die Sonnenterrasse und der Garten in Süd-West-Lage laden zum Entspannen und Relaxen ein. Durch den Autostellplatz, der sich direkt am Objekt befindet, können Sie ihre Wocheneinkäufe entspannt nach Hause tragen. Auch das dazugehörige Grundstück lässt durch seine Großzügigkeit keine Wünsche offen. Der Gasabschlag für Heizung auf Wasser beträgt circa 115 € pro Monat.

Ausstattung

- Kernsanierung im Jahr 1997
- Erneuerung der Fenster, Böden, Innenwände und Bäder
- neue Gaszentralheizung in 2024
- offener Wohn- / Essbereich
- Wohnküche
- inklusive Einbauküche
- helle Räume
- 3 Schlafzimmer
- Außenstellplatz
- großer Keller
- Terrasse mit Garten (Süd-West-Lage)
- teilweise Rollläden
- am Ende einer Sackgasse

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es handelt sich grundbuchlich um Teileigentum. An dem 793 m² großen Grundstück besteht 1/3 (264 m²) Miteigentumsanteil. Das bedeutet, dass der Eigentümer mit seinem Nachbareigentümer eine Teileigentumsgemeinschaft bildet. Jede Partei kann über zum Beispiel Umbauten selbst entscheiden. Es gibt keine Hausverwaltung und auch keine Instandhaltungsrücklage sowie Hausgeldzahlungen. Es gibt Feuchtigkeit in den straßenseitigen Kellerwänden an der Nord- und Ostseite des Gebäudes. Das Sachverständigengutachten beziffert die Sanierungskosten auf ca. 15.000 Euro.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer lebendigen Gegend von Ratingen-Lintorf. Wer hier wohnt, schätzt die vielen Grün- und Waldflächen, aber auch die sehr gute Infrastruktur. So sind Schulen und Kindergärten fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Der nächste Spielplatz ist circa 250 m entfernt. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Der Düsseldorfer Flughafen ist in 10 Minuten, der Düsseldorfer Hauptbahnhof in 20 Minuten erreichbar. Die Autobahn ist ebenfalls nur 5 Minuten entfernt. Eine beliebte Einkaufsmeile ist die Speestraße mit ihren schicken Boutiquen, den zahlreichen Supermärkten und den vielseitigen Gaststätten und Restaurants, die nur in 6 Minuten fußläufig erreichbar ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	310,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

