

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ratingen

### Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in Alleinlage - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-317880

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **999.000 €**

40880 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1930                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 6.100,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | saniert           |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 6                 |
| Zimmer            | 8,00                    | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 270,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 300,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 5                 |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das sanierte Zweifamilienhaus, wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt und bietet auf ca. 6.100 m<sup>2</sup> Grundstück, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Von der Gesamtfläche sind ca. 1.000 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dank des fehlenden Bebauungsplans, ist ein hoher Gestaltungsspielraum für zukünftige Projekte möglich. Diese einzigartige Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit für Tierhalter, ihre Passion in einem perfekten Umfeld zu verwirklichen.

Das Grundstück des Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wird derzeit als Hundepension genutzt und verfügt über eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Hundezwingeranlage, angrenzend an einem großen Auslauf, der 1,80 m hoch eingezäunt ist. Die Anlage wurde zur damaligen Zeit in Zusammenarbeit mit dem Veterinäramt gebaut und ist vom Veterinäramt abgenommen und genehmigt. Somit sind den Verdienstmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt.

Das Anwesen umfasst zwei weitere Nebengebäude, sowie eine 170 m<sup>2</sup> große Halle. Die Halle ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet und kann über die eigene Zufahrt erreicht werden. Die Halle eignet sich ideal für Tierhalter oder Handwerker, die viel Platz für ihre Arbeiten benötigen.

## Ausstattung

- Ein- /Zweifamilienhaus
- Wohnfläche ca. 270 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 300 m<sup>2</sup>
- 8 Zimmer
- ca. 6.100 m<sup>2</sup> Grundstück, davon ca. 1.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche
- 2 Nebengebäude
- ca. 600 m<sup>2</sup> Hundezwingeranlage mit beheizbaren Blockhäusern
- ca. 3.000 m<sup>2</sup> ausbruchsichere Umzäunung
- 2 Bäder (Granit-/Schieferboden, Fußbodenheizung)
- Außenpool mit Wärmepumpe
- 3 Terrassen mit Markisen und 1 Glasüberdachung
- Pellet-Kamin-Ofen
- Kameraüberwachung im Außenbereich
- 1 Garage
- 5 Stellplätze
- 1 Gedämmte Leichtbauhalle (170 m<sup>2</sup>)

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Alleinlage, ohne direkte Nachbarschaft und mit einer ca. 1 Kilometer langen Zufahrt durch den Wald. Die Hauptstraße am Ende des Waldweges grenzt direkt an Düsseldorf.

Zentral gelegen, bietet die Stadt Ratingen eine optimale Anbindung an die Nachbarstädte wie Duisburg, Essen, Mülheim an der Ruhr oder Düsseldorf. Der Stadtteil Tiefenbroich grenzt an Düsseldorf und Wittlaer an und liegt nur wenige Minuten vom Düsseldorfer Flughafen entfernt

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

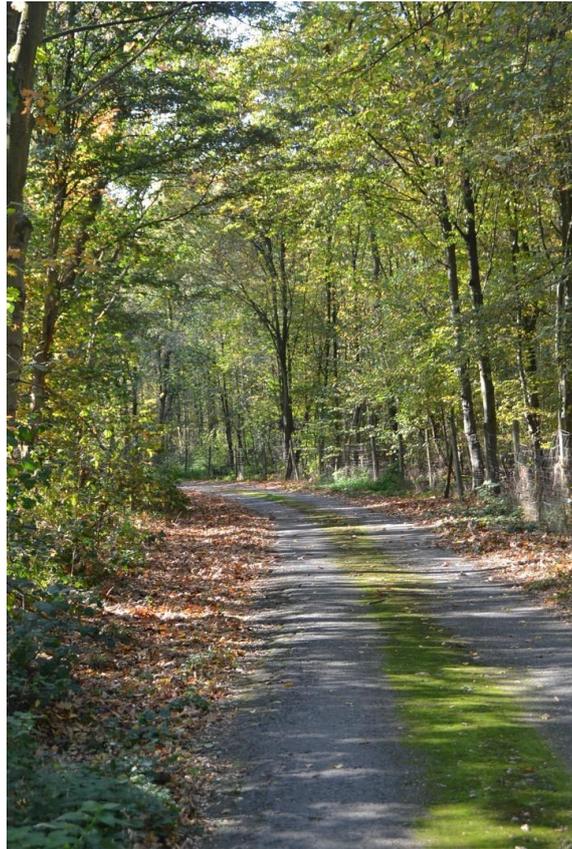
|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 123,77 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Hausansicht II

# Exposé - Galerie



Zufahrt zum Haus



Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Innenraum Nebengebäude



Pool

# Exposé - Galerie



Bad OG

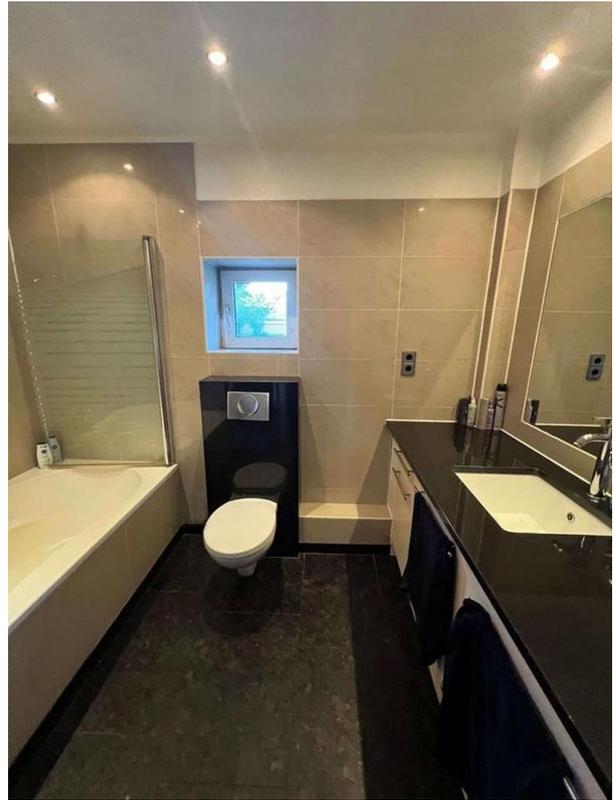


Bad OG II

# Exposé - Galerie



Hausflur



Bad EG



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer

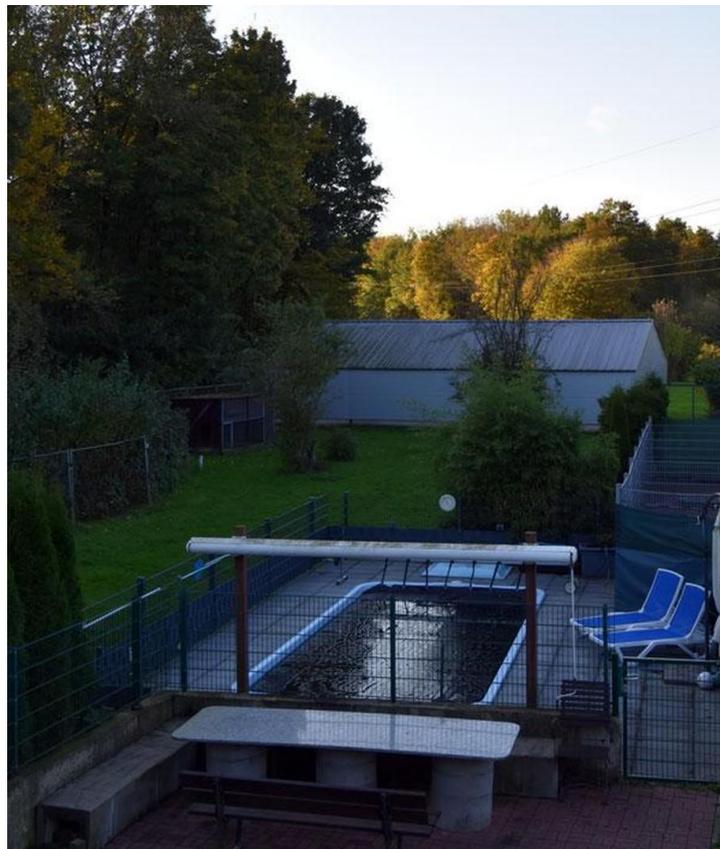


Halle

# Exposé - Galerie



Freifläche

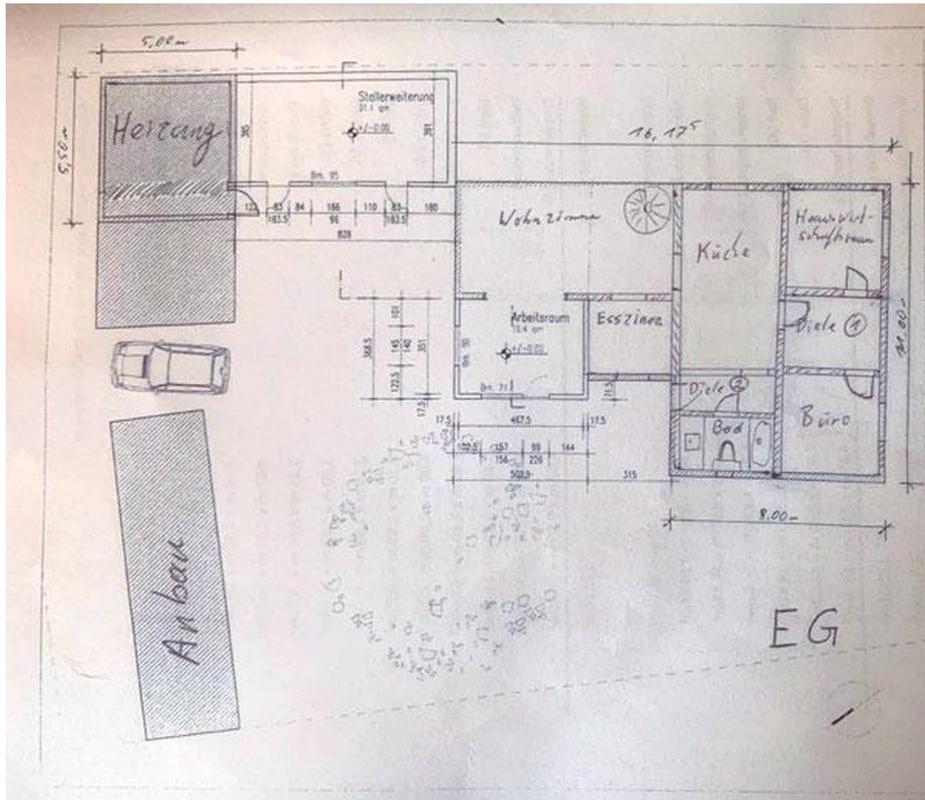


# Exposé - Galerie

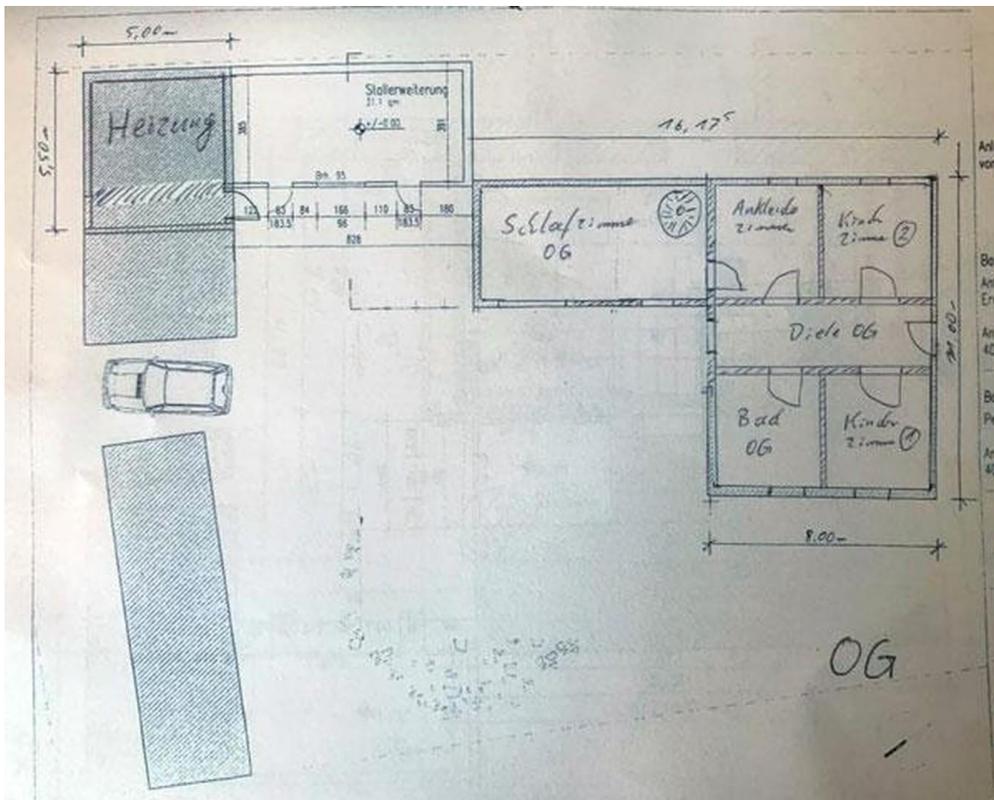


Freifläche II

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG