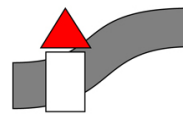


## Seltene Chance: Freistehendes Zweifamilienhaus auf großem, sonnigem Grundstück in Ratingen-Mitte



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### **Objektdaten**

**Objektnummer** 20006-6662

**Wohnfläche** 133 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

\* Freistehendes Haus in bester Lage \* Großer, westlich ausgerichteter Garten \* Einzelgarage am Haus \* Vollunterkellerung Dieses freistehende Zweifamilienhaus wurde ca. 1953 auf einem 606 m<sup>2</sup> großen, westlichen ausgerichteten Grundstück in bester Lage errichtet. Die Wohnung im Obergeschoss steht leer, die Erdgeschoss-Wohnung ist derzeit vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 7.800,- EUR. Im Erdgeschoss erwarten Sie auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine 3-Zimmer-Wohnung mit zentraler Diele, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon und in den Garten. Eine Küche mit Platz für Sitzgelegenheiten und ein helles Duschbad mit Fenster ergänzen das Angebot im Erdgeschoss. Die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss weist einen identischen Grundriss mit einem Elternschlafzimmer, einem Kinderzimmer und einem Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Sonnenbalkon auf. In das Wannenbad und in die Küche fällt dank der Fenster viel natürliches Licht. Der nicht ausbaufähige Spitzboden steht als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung. Das Untergeschoss verfügt über zwei etwa gleich große Lager- oder Abstellräume, einen Hobbyraum sowie einen Wasch- und Trockenraum. Über einige Stufen gelangen Sie vom Kellergeschoss in den Garten. Der große, nicht einsehbare und westlich ausgerichtete Garten bietet einen kleinen Teich, alten Baumbestand und viel Platz zum Entspannen. Zum Angebot gehört außerdem eine Einzelgarage am Haus und ein weiterer PKW-Stellplatz in der Einfahrt. Energiebedarfsausweis, 276 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, H, 1951 \*Die dargestellten Innenaufnahmen sind ausschließlich Fotos aus der Wohnung im Dachgeschoss, im Erdgeschoss wurde aufgrund der Privatsphäre des Mieters auf Fotos verzichtet.

## Lage

Das direkte Wohnumfeld: Einkaufen: Supermarkt und Discounter in 390 m bis 1,4 km Bildung: Kindergarten und Grundschulen in 460 m bis 600 m Freizeit: Spielplatz und Sportstätten in 30 m bis 227 m Gastronomie: Bistros, Imbiss und Gaststätten 220 m bis 500 m Gesundheit: Arzt und Apotheke in 400 m bis 1 km ÖPNV: Bus-Linie in 200 m, Bhf. Ratingen-Ost in 1,8 km Autobahn: Autobahnauffahrt in 2,2 km Entfernung Ratingen-Ost: Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einer der besten Wohnlagen von Ratingen-Ost. Der historische Stadtkern von Ratingen in ca. 5 Fußminuten erreicht. Die Naherholungsgebiete Blauer See sowie die Auermühle mit Restaurant/Biergarten im reizvollen Angertal bieten sehr viele Wanderwege und Erholungsmöglichkeiten. Zum S-Bahn Anschluss nach Essen, Düsseldorf und Köln benötigt man ca. 20 Minuten zu Fuß. Eine optimale Verkehrsanbindung an die Autobahnen A3 Köln-Oberhausen, die A44 Ratingen-Mönchengladbach und die Autobahn A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL), an den Flughafen und in das Ruhrgebiet ist gegeben. Ratingen - die größte Stadt im Kreis Mettmann - ist durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen und Düsseldorf, der hervorragenden Verkehrsanbindungen, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und der ausgeprägten Infrastruktur, ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Tagesstätten etc. sind in Ratingen vorhanden. Düsseldorf - die Landeshauptstadt von NRW - grenzt direkt an Ratingen. Das Kultur- und Freizeitangebot mit Museen, Veranstaltungen in der Stadthalle, im Stadttheater, auf der Freilichtbühne Blauer See und am Grünen See ist äußerst vielfältig. Zahlreiche Sportangebote bieten Vereine, Sportplätze, Eislaufhalle, Hallen- und Freibad. Die umfangreichen Wälder und Seen sind die grüne Lunge, der ruhende Pol und beliebtes Naherholungsgebiet der Ratinger Bevölkerung.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses hat einen einfachen, aber gepflegten Standard. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über Laminatböden und glatt verputzte, weiß gestrichene Wände. Im mit weißen Keramiken ausgestatteten Badezimmer sind hellgraue Boden- und weiße Wandfliesen verlegt. Die doppelt verglasten Kunststofffenster (Baujahr 2011) sind mit Rollläden versehen. Im Dachgeschoss ist Laminat verlegt, in der Küche liegen weiße Bodenfliesen. Die Wände der Wohnung sind mit Raufasertapete beklebt und weiß und grau gestrichen. Das Tageslichtbad verfügt über weiße Wand- und Bodenfliesen und ebenfalls über weiße Keramiken. Die beiden Wohnungen werden jeweils über im Kellergeschoss installierte Gas-Etagenheizungen (Baujahr 2004) mit Wärme versorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgeräte.

## Bilder









