

## Großzügige Maisonettewohnung mit Garten, Balkon, Carport in Ratingen-Breitscheid



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20006-6927d

Wohnfläche 121 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Gartenwohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zweifamilienhaus welches 1993 auf einem 565 m<sup>2</sup> großem Grundstück gebaut wurde. Die Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Wohnebenen und ist in drei Zimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC unterteilt. Durch den Balkon mit Weitblick und den eigenen Gartenanteil wird Ihnen ein Wohngefühl der besonderen Art ermöglicht. Auf der Eingangsebene befinden sich das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und angrenzendem Balkon sowie das moderne Gäste-WC. Von der Eingangstür aus führt eine Wendeltreppe zu der unteren Wohnebene. Im Souterrain erwarten Sie das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche, die beiden Schlafräume, eine geräumige Diele inkl. Einbauschränke und viel Stauraum. Zusätzlich befinden sich im Souterrain noch zwei weitere Zimmer mit einer wohnlich ausgebauten Nutzfläche von insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup>. Von dem beheizten Wintergarten aus wird Ihnen der Zugang zur Terrasse und den eigenen Garten ermöglicht. Ein Carport befindet sich seitlich neben dem Reihendhaus und bietet die Möglichkeit ein Elektroauto zu laden. Ausreichend Stellfläche für einen weiteren PKW ist ebenfalls vorhanden. Energieverbrauchsausweis gültig von: 22.12.2022; Endenergieverbrauch Wärme: 83 kWh/(m<sup>2</sup>a); Wesentlicher Energieträger Heizung: Strom; Energieeffizienzklasse: C, B1 1993

## Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Breitscheid, welcher zum nördlichen Rand von Ratingen gehört und an Mülheim an der Ruhr sowie Essen grenzt. Ratingen selbst gehört zum Kreis Mettmann in Nordrhein-Westfalen und liegt in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt Düsseldorf. Breitscheid hat durch die nahegelegenen Autobahnen eine hervorragende Verkehrsanbindung. Dadurch wird die Adresse zu einem attraktiven Standort für Pendler, da sowohl Düsseldorf als auch das Ruhrgebiet in wenigen Minuten erreichbar sind. In der Nähe befinden sich Bushaltestellen, die eine Anbindung an das Nahverkehrsnetz von Ratingen und den umliegenden Städten ermöglichen. Der Düsseldorfer Flughafen ist in ca. 15 bis 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen, was den Standort auch für Geschäftsreisende attraktiv macht. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Einkaufszentren wie das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim oder das Stadtzentrum von Ratingen. In der Nähe befindet sich das Gewerbegebiet Ratingen-Breitscheid, welches mehrere große Unternehmen und Dienstleister beherbergt. Auch der Businesspark Ratingen Ost ist in kurzer Zeit erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen. Die ländliche Lage von Breitscheid bietet auch viele Möglichkeiten zur Erholung. Der nahegelegene Wald, der Ratinger Stadtwald und das angrenzende Ruhrtal bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und andere Freizeitaktivitäten in der Natur.

## Ausstattung

Die Böden sind größtenteils mit weißem Fliesen belegt und die Wandflächen Raufaser weiß tapeziert. Die Deckenflächen wurden mit modernen LED-Strahlen ausgestattet. Die Einbauküche inklusive der Elektrogeräte kann optional übernommen werden. Im hinteren Bereich der Küche befindet sich der räumlich abgetrennte Hauswirtschaftsraum mit einem Anschluss für die Waschmaschine. Eines der vielen Highlights ist der Kaminofen, welcher besonders in der kalten Jahreszeit für eine wohlige Wohnatmosphäre sorgt. Der Balkon (inkl. einer Markise) mit schönem Weitblick schließt sich an den Wohnraum an. Das sanierte Badezimmer ist mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen ausgestattet. Es verfügt über eine Regendusche, eine Badewanne und weiße Keramiken. Das Gäste-WC wurde weiß gefliest und verfügt ebenfalls über Tageslicht. In der Diele im Souterrain ist ein großer, weißer Einbauschränke verbaut, welcher Ihnen viel Stauraum bietet. Die weißen Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, welche größtenteils elektrisch zu betätigen sind. Beheizt wird die Wohnung über eine elektrische Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. In Verbindung mit den isolierverglasten Holzfenstern und der kostengünstigen Elektroheizung ergibt sich ein niedriger Energieverbrauch 83 kWh/m<sup>2</sup>/a. Eine schnelle Internetverbindung und ein TV-Zugang sind über einen Glasfaseranschluss gewährleistet. Gerne stellen wir Ihnen vor Ort noch weitere Highlights zu dieser tollen Immobilie vor!

## Bilder

















