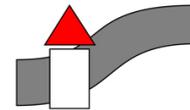


Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Ratingen-Homberg



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 20006-6740d

Wohnfläche 192 m²

Objektbeschreibung

Das freistehende Haus ist 1971 als Fertighaus der Firma Neckermann Eigenheim errichtet und im Laufe der Jahre immer wieder verbessert, erneuert und erweitert worden. Es bietet insgesamt 192 m² Wohnfläche, eine Einzelgarage, eine Doppelgarage und insgesamt vier Pkw-Stellplätze. Das Haupthaus verfügt insgesamt über ca. 162 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss verteilt sich das Raumangebot auf eine zentrale Diele, eine praktisch gestaltete Küche, ein Duschbad mit Tageslicht, ein Gäste-WC und den sehr großzügigen Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zum gemütlichen Wintergarten. Außerdem gehört eine Sonnenterrasse mit Blick in den wunderschön bepflanzten und nahezu uneinsehbaren Garten mit Südausrichtung und tollem Ausblick auf die umliegenden Felder zum Angebot. Im Obergeschoss wird das Raumangebot durch ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne sowie drei Schlafzimmern und einem kleinen Durchgangszimmer, das als Arbeits-/Bürobereich genutzt werden kann, erweitert. Im Untergeschoss befindet sich der Kellerbereich mit zwei Kellerräumen, dem kombinierten Heizungs- und Waschkeller sowie einem direkten Zugang zur Doppelgarage. Das Einliegerappartement (ca. 30 m² Wohnfläche) mit separatem, seitlichem Eingang und eigener Hausanschrift besteht aus einem kombinierten Wohn-/Schlafraum, einem Küchenbereich und einem Duschbad mit Tageslicht. Theoretisch lässt sich hier von der Diele aus auch der Zugang zum Keller des Haupthauses leicht wiederherstellen. Alle Details an dieser Stelle zu benennen, fällt schwer. Wir freuen uns, Ihnen in einer ersten Besichtigung die weiteren Vorzüge zu präsentieren. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 10.07.2017, 194 kWh/(m²a), Öl, F, BJ 1971

Lage

Der Stadtteil Ratingen-Homberg In diesem lebenswerten Ortsteil von Ratingen sind historisches Ambiente und familienfreundliche Infrastruktur vereint. Die rund 5.000 Einwohner schätzen die ländliche Umgebung ebenso wie den hohen Freizeitwert. Für diesen sorgen unter anderem der TUS Homberg, der Tennisclub Homberg-Meiersberg und ein Golfclub. Zahlreiche Kindergärten, Spielplätze, eine Grundschule, sowie ein Jugendtreff machen diesen Ortsteil von Ratingen für Familien sehr lebenswert. Der jüngere Stadtteil Homberg-Süd ist in den 70er Jahren entstanden. Hier finden durch den Generationswechsel zunehmend auch jüngere Familien ein neues Zuhause. Das Wohnumfeld Das Wohnviertel liegt im südlichen Ratingen-Homberg. Es bietet mit ruhigem Straßenbild und gepflegter Nachbarschaft ein familiäres, behagliches Ambiente und eine absolute Naturnähe. Einkaufen: Supermarkt und Bäcker in ca. 900 m bis 4 km Bildung: Kindergarten und Grundschulen in ca. 600 m bis 3,6 km Freizeit: Spielplatz und Sportstätten in ca. 250 bis 670 m Gastronomie: Bistros, Imbiss und Gaststätten in ca. 530 m bis 1,1 km Die Immobilie befindet sich in 40882 Ratingen, einer Stadt in Nordrhein-Westfalen, die für ihre zentrale Lage zwischen Düsseldorf, Essen und Duisburg bekannt ist. Das Gebiet liegt in einem ruhigen, überwiegend von Wohnbebauung geprägten Stadtteil, der durch eine gepflegte und familienfreundliche Umgebung gekennzeichnet ist. Die Straße selbst ist eine Nebenstraße und bietet eine ruhige Atmosphäre, da sie nur von Anliegerverkehr geprägt ist. Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, die in grünen Gärten eingebettet sind. In der Nähe befinden sich zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso gibt es in der Umgebung eine Auswahl an Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht. Die Verkehrsanbindung ist gut: Die Innenstadt von Ratingen ist nur wenige Minuten entfernt, und die Nähe zur Autobahn A44 sowie zu anderen wichtigen Verkehrsachsen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Düsseldorfer Flughafens. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Bushaltestellen und Bahnhöfen in der Nähe. Zusammenfassend bietet die Lage eine harmonische Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an städtische und überregionale Ziele. Sie eignet sich hervorragend für Familien, Berufspendler und Menschen, die eine wohnliche Umgebung im Grünen schätzen.

Ausstattung

Die Ausstattung des großzügigen Hauses ist sehr gepflegt, bedarf jedoch an einigen Stellen einer Renovierung, um sie an moderne Standards anzupassen. Die Böden im in allen Wohn-/Schlafräumen des Haupthauses sind mit Teppich belegt und somit leicht neu zu gestalten. In der Einliegerwohnung ist Laminat verlegt. Die Wände sind größtenteils mit Tapeten beklebt und teils holzvertäfelt. Im Treppenhaus und der Diele ist ein Steinputz an den Wänden angebracht. Das Duschbad im Erdgeschoss ist mit hellen Boden- und Wandfliesen und Keramiken ausgestattet. Im Obergeschoss verfügt das Wannenbad über rot gemusterte Wandfliesen und grüne Keramiken. Die isolierverglasten Holzfenster verfügen weitestgehend über Kunststoffrollläden, zur Frontseite sind die Fenster und auch die Haustür mit zum Stil passenden Butzenscheiben versehen. Die Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2010 erneuert) wurde im Jahr 2014 durch eine Wasserenthärtungsanlage ergänzt. Somit ergibt sich ein Energiebedarfswert von 194 kWh/(m²a). Interessanter und aussagekräftiger ist hier auch die vorliegenden Heizölverbrauchswerte der letzten 50 Jahre. Hier sind auch durch fortlaufende Modernisierungen und die Heizungserneuerung in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt jährlich nur ca. 2.080 Liter Öl verbraucht worden.

Bilder













