Ihr neues Eigenheim - Reihenmittelhaus mit Süd-Garten in der Grachtensiedlung in Ratingen Volkardey

Objektbeschreibung

Das hier angebotene renovierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich in der bekannten Grachtensiedlung von Ratingen. Die ruhige und familiäre Nachbarschaft liegt nur wenige Gehminuten von dem Silbersee und Grünen See entfernt, die mit ihrer idyllischen Umgebung traumhafte Spaziergänge ermöglichen und Naherholung vor der Haustür anbieten. Auch die Autobahnen A44 und A52 sind schnell erreicht und bieten optimale Verkehrsanbindungen in sämtliche Richtungen.

Das in den 70er Jahren gebaute Reihenmittelhaus liegt auf einem ca. 358 m² großen Grundstück und erstreckt sich über ca. 128 m² Wohnfläche. Diese verteilt sich neben den Dielen auf sechs Zimmer, eine Küche und zwei Bäder, die sich auf drei Etagen ausdehnen. Außerdem bietet das Grundstück neben einem ansprechenden Vorgarten und

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Eingangsbereich vor dem Haus auch einen südlich ausgerichteten Garten zur Nutzung an. Hier können die warmen Tage auf der gemütlichen Terrasse verbracht werden – ein Paradies für Kinder kann entstehen und der grüne Daumen kann seine volle Leidenschaft ausüben.

Nach Betreten des Hauses befindet sich zu Ihrer linken Seite die großzügige Küche. Bei Bedarf kann hier die nicht tragende Wand zum Wohnzimmer entfernt werden, sodass ein Esstisch den Wohn- und Küchenbereich verbindet. Durch die prachtvolle Fensterfront kann das geräumige Wohnzimmer mit Südausrichtung sein volles Potenzial entfalten und wird den ganzen Tag mit Sonnenlicht geflutet. Dank einer Fläche von ca. 39 m² kann hier eine traumhafte Wohnlandschaft errichtet und dank der Vorkehrung auch mit einem Kamin versehen werden. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein Gästebad, das mit einer Dusche ausgestattet ist.

Über die offene Treppe erreichen Sie das erste Obergeschoss, das über drei weitere Zimmer, ein Wannenbad und eine praktische Abstellkammer verfügt. Die drei frei gestaltbaren Räume eignen sich ideal als Büro, Schlaf- und Kinderzimmer, können sich jedoch auch nach Ihren Bedürfnissen anpassen. Zwischen den zum Garten ausgerichteten Räumen befindet sich eine weitere nicht tragende Wand, wodurch diese Zimmer zu einem großen Raum zusammengelegt werden können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Stellplatz für die Waschmaschine ausgestattet.

Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich zwei weitere Räume, die ebenfalls flexibel genutzt werden können. Ob Homeoffice, Hobbyraum oder Spielzimmer – hier steht Ihnen ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Der Hauswirtschaftsraum liegt außerhalb des Hauses, vor der Eingangstür, und kann dank seiner Größe auch als zusätzlicher Stauraum z.B. für Fahrräder genutzt werden.

Für das sichere Unterbringen Ihres PKWs sorgt die Garage auf dem nur wenige Meter entfernten Garagenhof.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser vielversprechenden Immobilie geweckt haben, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Daten

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

ImmoNr:	Raumgut_ML_2715
PLZ:	40880
Ort:	Ratingen
Verfügbar ab:	sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Reihenmittel
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	480.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,38 % inkl. MwSt. €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 128 m²
Grundstücksgröße:	358 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	1976
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzsklasse:	D
Energiebedarf:	106.1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	29.09.2034

Lage

Das Familienhaus liegt im sehr beliebten Ratinger Stadtteil Volkerday/Grüner See (West), in unmittelbarer Nähe zum Grünen See und unweit von Ratingen Mitte. Die Siedlung (Grachtenviertel) ist sehr familienfreundlich, verkehrsberuhigt und architektonisch ansprechend, was durch einen Architekturpreis belegt wurde. Nahe dem Grundstück befindet sich zudem ein Kinderspielplatz.

Hier gibt es auf der einen Seite, wie der Name vermuten lässt, das mit viel Natur aufwartende Naherholungsgebiet Volkerday mit dem Wander- und Veranstaltungsort Grüner See am nördlichen Rand von Düsseldorf. Auf der anderen Seite sind Sie bestens mit Infrastruktur versorgt – von Supermärkten über Schulen, Ärzte und Restaurants, bis hin zur schnellen Anbindung zum Flughafen und dem Flughafen-Bahnhof, den Sie in nur fünf Minuten erreichen.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist über verschiedene Haltestellen verkehrssicher erreichbar. Von dort aus fährt die Buslinie 759 in Richtung Ratingen Ost

oder Flughafen Bahnhof. Weitere wichtige Linien zu anderen Stadtteilen sind die 757 und 760. Die Linien 752 und 754 verkehren zwischen Düsseldorf Hauptbahnhof und Mülheim Hauptbahnhof.
Der nächstgelegene Bahnhof für IC(E), RE und S-Bahnen ist der Flughafen-Bahnhof. Darüber hinaus gibt es den S-Bahnhof Ratingen-Ost, der mit der S6 Richtung Köln-Nippes und Essen Hauptbahnhof in 15 Minuten erreichbar ist. Die U-Bahnlinie 72 nach Düsseldorf-Süd und Düsseldorf-Benrath ist 10 Minuten entfernt.

Diverse Dienstleister, Einzelhändler (Aldi Süd, Netto, Lidl usw.) und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung. Dank der Bevölkerungsdichte dieses Stadtteils sind Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar, ebenso wie diverse Freizeitmöglichkeiten und Sportstätten in der Natur, u.a. ein Reiterhof.

Darüber hinaus erreichen Sie den Grünen See sowie den Silbersee in wenigen Schritten. Optimale Verkehrsanbindungen bietet die A44 mit Anschluss an die A52 Richtung Düsseldorf und Flughafen sowie die A3 Richtung Köln und Essen.

Ratingen – die größte Stadt im Kreis Mettmann – ist durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen und Düsseldorf, die hervorragenden Verkehrsanbindungen, die Nähe zum Flughafen Düsseldorf und die ausgeprägte Infrastruktur ein attraktiver Wohnort.

Ausstattung

- Wohn- und Nutzfläche ca. 128 m²
- Grundstücksfläche ca. 358 m²
- Baujahr 1976
- Bis zu 5 Schlafzimmer
- ein Dusch- und ein Wannenbad
- Großer südlich ausgerichteter Garten mit Terrasse
- Vorgarten
- Garage im naheliegenden Garagenhof
- Parkettboden im Wohnbereich
- Fliesenböden und Teppichböden
- ruhige Wohnsiedlung mit familiärer Nachbarschaft

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- potenzielle Umbaumöglichkeiten

- Kaminvorbereitung im Wohnzimmer

- Gasheizung im Hauswirtschaftraum

- Erneuerung der Dachfenster 2021

- Reparaturen der Rollladen 2022

Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com