Charmantes Reihenhaus an der Gracht mit sonnigem Garten und eigener Garage



Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Grachtensiedlung von Ratingen, wo sich kleine Wasserläufe malerisch durch die Nachbarschaft schlängeln, erwartet Sie dieses charmante Reihenhaus aus dem Jahr 1976. Ein Rückzugsort, der mit seiner ruhigen Lage, großzügigen Raumaufteilung und seinem besonderen Potenzial begeistert. Auf rund 120 m² Wohnfläche, verteilt auf mehrere Ebenen, und einem ca. 332 m² großen Grundstück finden Familien ebenso wie Paare ein Zuhause, das Raum für persönliche Ideen und individuelle Gestaltung lässt.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Häusern, einer freundlichen Atmosphäre und einer hervorragenden Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der nahegelegenen Autobahnen A44 und A52 gelangen Sie in wenigen Minuten nach Düsseldorf, Essen oder ins Ruhrgebiet – ideal für Berufspendler, die das ruhige Wohnen im

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Grünen schätzen, aber dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einer hellen Diele empfangen, die den Weg in den gemütlichen Essbereich mit angrenzender Einbauküche samt Elektrogeräten eröffnet. Perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Ein vollausgestattetes Duschbad rundet das Raumangebot dieser Ebene ab. Über wenige Stufen gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer im Split-Level-Stil, dessen markante Holzbalken Charakter und Wärme ausstrahlen. Von hier öffnet sich der Zugang zur sonnigen, überdachten Terrasse und zum weitläufigen Garten, der mit direktem Zugang zur romantischen Gracht ein wahres Highlight darstellt. Auch der gepflegte Vorgarten trägt zum harmonischen Gesamtbild bei.

Im Obergeschoss warten zwei helle Zimmer, die sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Noch mehr Rückzug bietet das zweite Obergeschoss mit einem großzügigen Schlafzimmer und einem zweiten Duschbad mit Doppelwaschbecken. Die ausgebaute Dachfläche ist flexibel nutzbar – ob Homeoffice oder Hobbyraum. Der Keller hält praktische Abstell- und Hauswirtschaftsräume bereit, während eine Einzelgarage mit elektrischem Rolltor in unmittelbarer Nähe das Gesamtpaket abrundet.

Für Komfort und Effizienz sorgen Aluminiumfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2003 sowie eine moderne Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2017. Damit verbindet das Haus solide Ausstattung mit dem Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Dieses renovierungsbedürftige Reihenhaus vereint die Seltenheit einer idyllischen Lage direkt am Wasser mit großzügigem Raumangebot und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier haben Sie die Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen – in einer Umgebung, die Ruhe, Natur und beste Infrastruktur harmonisch miteinander verbindet.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Daten

ImmoNr:	Raumgut_NK_2823

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

PLZ:	40880
Ort:	Ratingen
Verfügbar ab:	Sofort
Objektart:	Haus
Objekttyp:	Reihenmittel
Vermarktungsart:	Kauf
Nutzungssart:	Wohnen

Preise

Kaufpreis:	540.000,00 €
Heizkosten in Betriebskosten enthalten:	nein
Außen-Provision:	2,38 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer €

Flächen und Aufteilung

Wohnfläche:	ca. 121 m²
Grundstücksgröße:	333 m²

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

Nutzfläche:	38 m²
Anzahl Zimmer:	5
Anzahl Badezimmer:	2

Energie-Angaben

Baujahr:	1976
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzsklasse:	F
Energieverbrauch:	177.8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis:	04.08.2035

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.

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

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

- 1976 Baujahr
- Wohn- und Nutzfläche ca. 158 m²
- Grundstücksfläche ca. 332 m²
- Ideal für Familien und Paare
- Drei Schlafzimmer
- Ruhige Wohnsiedlung mit familiärer Nachbarschaft
- Aufgrund des Alters des Hauses renovierungsbedürftig
- Großzügiger und traumhafter Garten mit direktem Zugang zur Gracht
- Sonnige und überdachte Terrasse
- Gartenhaus

raumgut Immobilien GmbH
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

- Gepflegter Vorgarten

- Aluminiumfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahre 2003

- Brennwertheizung wurde Ende 2017 eingebaut

- Parkett- & Fliesenbodenbelag

- Einbauküche mit Elektrogeräten

- Großzügiger Wohnbereich mit separatem Essbereich

- Zwei vollausgestattete Duschbadezimmer im Erdgeschoss sowie im zweiten Obergeschoss

- Ausgebaute Dachflächen, die für viel Stauraum sorgen

- Einzelgarage in unmittelbarer Nähe mit elektrischem Rolltor - Stauraum für Fahrräder, Auto oder Gartengeräte

- Untergeschoss mit Abstellfläche und Hauswirtschaftsräumen

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