

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten



40885 Ratingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR

Scout-ID: 167930341
Objekt-Nr.: ME9

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	279,00 m ²
Nutzfläche ca.:	68,88 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1996
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1996
Bezugsfrei ab:	01.07.2026
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3



Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com

Tel: +49 175 8910000

Web:

https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1

Provision für Käufer: 3,57 %

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 3,57 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß der Gesetzeslage vom 23.12.2020

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten



40885 Ratingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

! In Kürze wird hier auch der 360 Grad Rundgang hochgeladen, wodurch Sie sich vollständig die Räumlichkeiten schon vorab anschauen können !

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1996 überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und ein stilvolles Wohnambiente in ruhiger, gehobener Wohnlage von Ratingen. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder anspruchsvolles Wohnen mit Homeoffice.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein einladender Eindruck. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten schafft durch die großen Fensterflächen eine helle und freundliche Atmosphäre. Teilweise bodentiefe, zweifach verglaste Kunststofffenster sorgen zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen.

Insgesamt stehen Ihnen neben dem großzügigen Wohnbereich drei weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Zwei modernisierte Badezimmer sowie ein Gäste-WC bieten hohen Wohnkomfort für die ganze Familie. Besonders praktisch sind die teilweise maßgefertigten Einbauschränke in den Dachsräumen, die optimalen Stauraum schaffen.

Auch hinsichtlich Ausstattung und Technik präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten und modernen Zustand. Die Elektroverkabelung wurde zeitgemäß modernisiert, die Heizungsanlage bereits im Jahr 2014 erneuert. Hochwertige Materialien wie heller Vinylboden in Kombination mit modernen schwarzen Fliesen verleihen dem Haus ein stilvolles und zeitloses Erscheinungsbild.

Die voll unterkellerte Immobilie eröffnet zahlreiche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Der komplett geflieste Keller verfügt über Heizkörper sowie Tageslichtfenster und eignet sich hervorragend als Hobby-, Fitness- oder Wellnessbereich. Ein besonderes Highlight ist die große, hochwertige Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Das großzügige Grundstück mit sonniger Terrasse in Südausrichtung bietet viel Platz für Erholung, Familienleben und Freizeitaktivitäten. Ob gemütliche Sommerabende, spielende Kinder oder Haustiere – hier genießen Sie ein hohes Maß an Lebensqualität.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt davor.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines individuellen Termins.

Ausstattung:

Ausstattung im Überblick

- * Gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1996
- * Ruhige und gehobene Wohnlage in einer Anliegerstraße in Ratingen
- * Großzügige und lichtdurchflutete Raumaufteilung
- * Teilweise bodentiefe Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenblick
- * Moderne Küche mit viel Platz und funktionaler Gestaltung
- * Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer bzw. Homeoffice-Zimmer
- * Zwei modernisierte Badezimmer
- * Gäste-WC im Erdgeschoss
- * Maßgefertigte Einbauschränke teilweise in den Dachsräumen
- * Hochwertige Bodenbeläge mit hellem Vinylboden und modernen schwarzen Fliesen
- * Zeitgemäß modernisierte Elektroverkabelung
- * Heizungsanlage aus dem Jahr 2014
- * Voll unterkellert und beheizt
- * Komplett gefliester Kellerbereich
- * Tageslichtfenster und Heizkörper im Keller
- * Große, hochwertige Sauna im Untergeschoss
- * Vielseitig nutzbare Hobby- und Abstellflächen
- * Sonnige Terrasse in Südausrichtung
- * Großzügiges Grundstück mit viel Platz für Familie und Freizeit
- * Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus
- * Insgesamt sehr gepflegter und modernisierter Zustand
- * Umfassende Modernisierung zuletzt im Jahr 2021 durchgeführt

Lage:

Die moderne Doppelhaushälfte befindet sich in Ratingen-Lintorf, einer der gefragtesten Wohnlagen. Die Straße zeichnet sich durch eine ruhige und gewachsene Wohnstruktur aus, die sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt von Düsseldorf als auch die umliegenden Städte schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen sowie den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht.

Sonstiges:

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Bitte klicken Sie auf unsere Homepage unter folgendem Link

https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0_36_1_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten

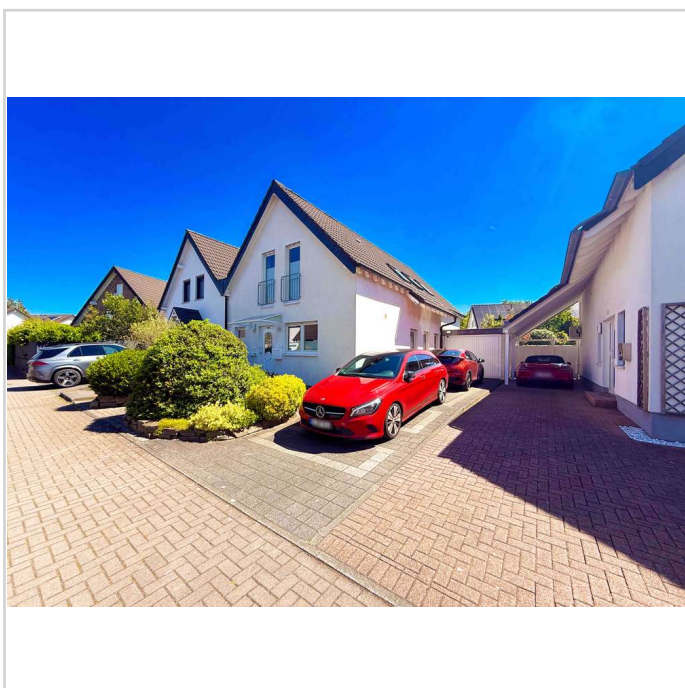


40885 Ratingen

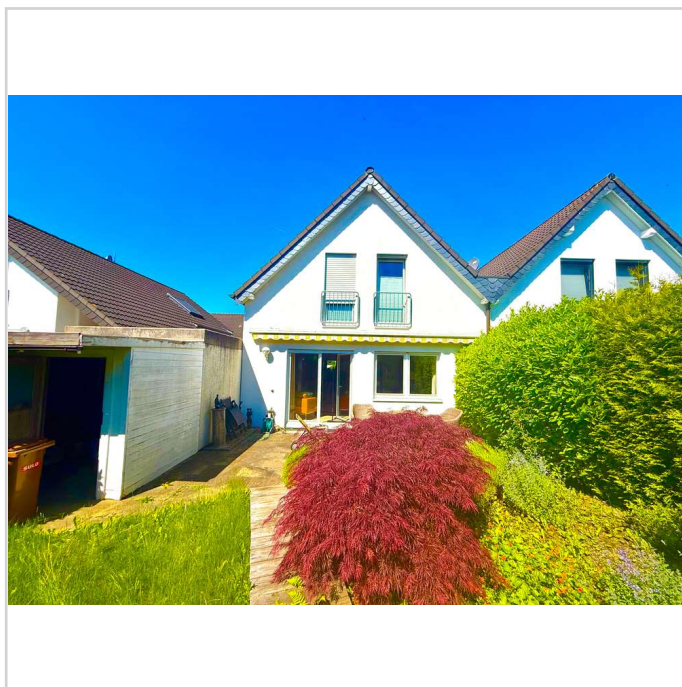
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

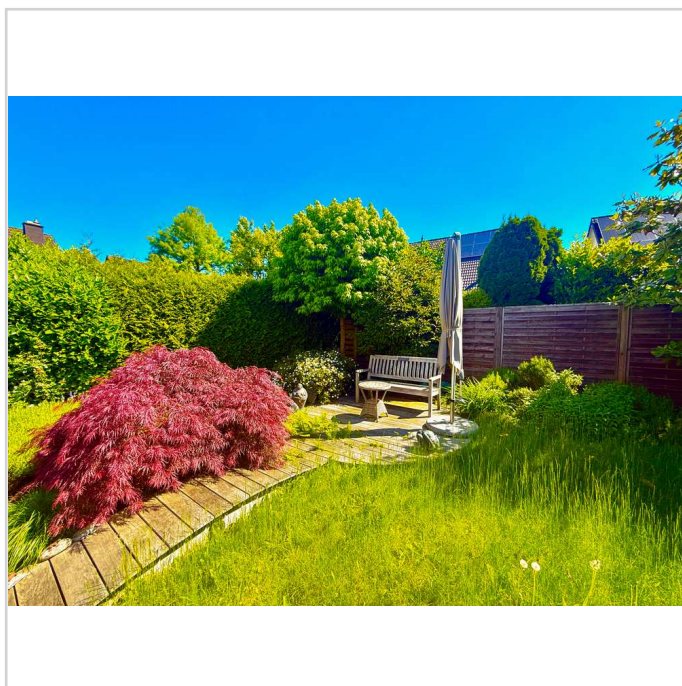
Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



Hausansicht



Hausansicht



Garten

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten



40885 Ratingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



Garten



EG Wohn- / Esszimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten



40885 Ratingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



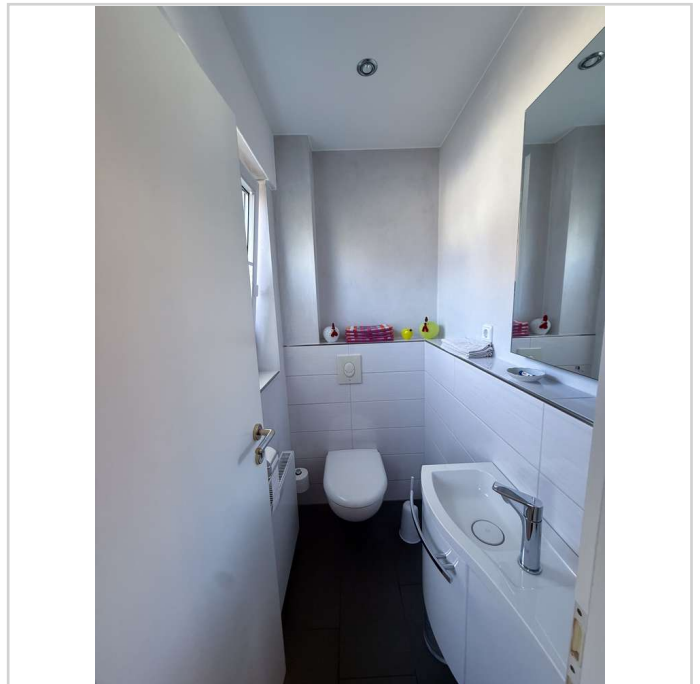
EG Küche



EG Flur



EG Garderobe



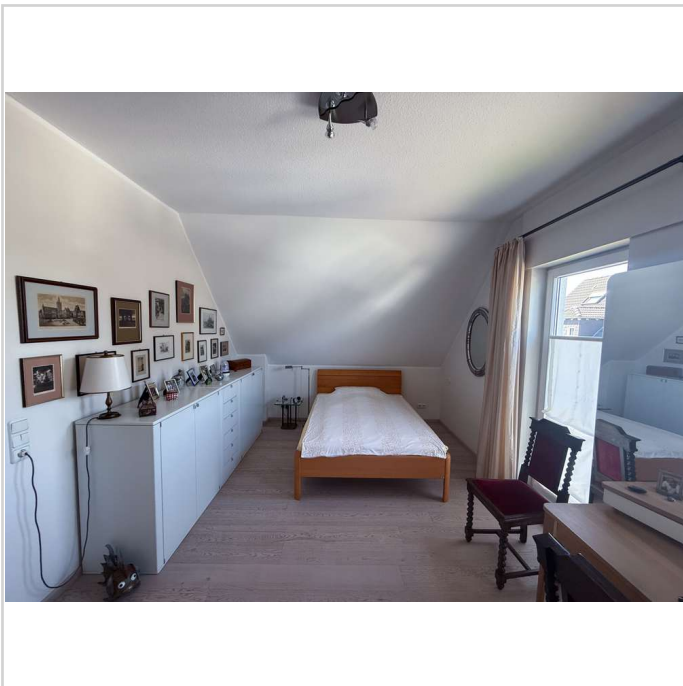
EG Gäste-WC

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten

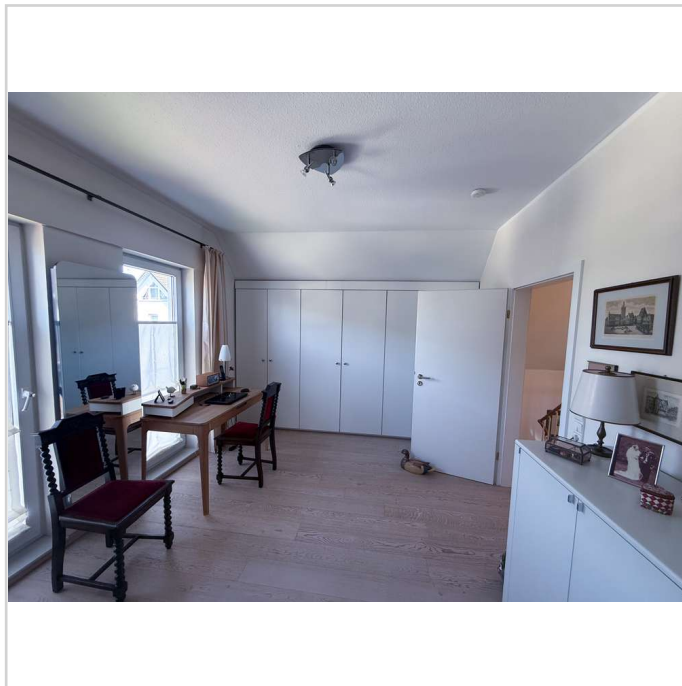


40885 Ratingen

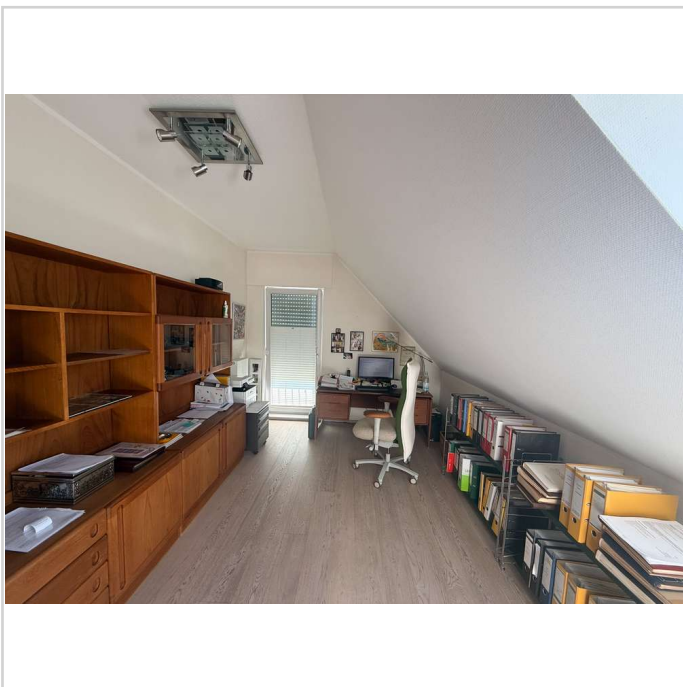
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



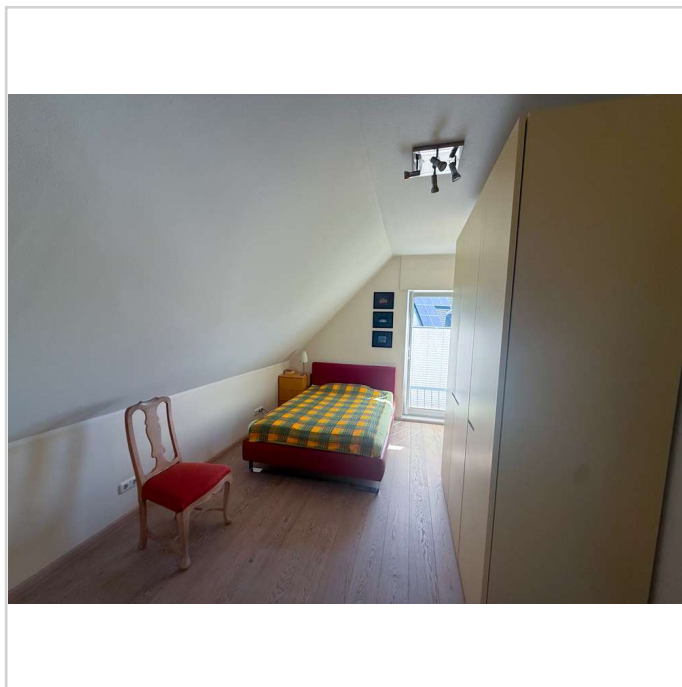
OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



OG Homeoffice/ Kinderzimmer



OG Kinderzimmer

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten



40885 Ratingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



OG Flur



OG Badezimmer



UG Fitnessraum



UG Sauna

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten



40885 Ratingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



UG Badezimmer



UG Hauswirtschaftsraum



UG Flur



UG Heizung 2014

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten



40885 Ratingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR



Garage

Moderne Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage – stilvoll wohnen mit Sauna & Südgarten



40885 Ratingen

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 118,91 m²
Kaufpreis: 749.000,00 EUR

