



WP Immo Manager

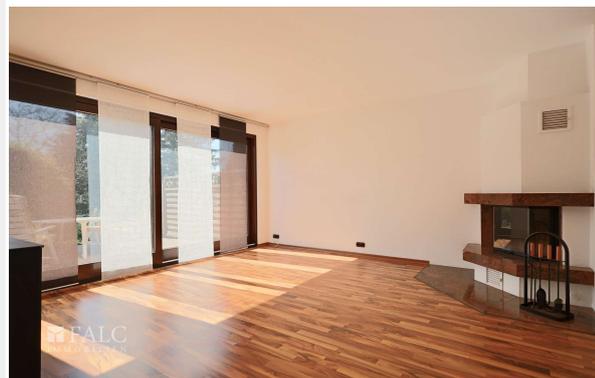
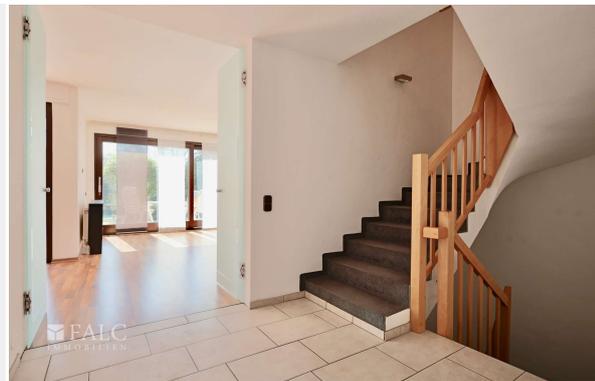
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-FR-31764

Zweifamilienhaus auf Traumgrundstück!

Eckdaten

Kaufpreis

865.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	274,0 m²
Grundstücksfläche	2.505,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1995
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Parkett, Teppich, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Swimmingpool	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.03.2035
Energiekennwert	131,4 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Flüssiggas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	20.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in Ratingen, einer charmanten Stadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Eingebettet in die malerische Region des Niederrheins, bietet Ratingen eine ideale Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Die Nähe zu den Großstädten Düsseldorf und Essen, jeweils etwa 20 Kilometer entfernt, macht Ratingen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Die Region ist geprägt von sanften Hügeln und zahlreichen Grünflächen, die zu erholsamen Spaziergängen einladen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahnen A3 und A52 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte. Der nächste Bahnhof, Hösel, ist ca. 2,7 Kilometer entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 15 Kilometern erreichbar und bietet internationale Reisemöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut zugänglich, mit der nächsten Bushaltestelle Perkerhof nur ca. 275 Meter entfernt.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte zur Verfügung, darunter ein Kaufland in ca. 1,4 Kilometern Entfernung. Lintorf liegt nur 4,5 km entfernt und bietet mit seiner attraktiven Speestrasse diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie, ärztliche Versorgung sowie eine Realschule und ein Gymnasium. Die Grundschule ist nur 2,5 km entfernt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Das charmante ehemalige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952, welches 1995 mit einem Anbau zu einem Zweifamilienhaus erweitert und modernisiert wurde, bietet auf 274m² Wohnfläche ausreichend Platz für 1-2 Familien.

Beim Betreten der neuen Wohneinheit (1995/links) gelangen Sie in eine einladende Diele, die den Zugang zu den verschiedenen Räumen ermöglicht.

Der großzügige Wohnbereich mit dem übergehenden Essbereich besticht durch große Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und einen Blick auf die überdachte Terrasse bieten. Vom Flur aus erreichen Sie ebenfalls die geräumige Küche sowie das großzügige Gästebad mit Dusche.

Im Obergeschoss dieser Einheit finden Sie das Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein weiteres Schlafzimmer sowie das zweite Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche. Des Weiteren bietet der Keller zusätzlichen Stauraum und einen Raum, der bisher als Home-Office genutzt wurde.

EA-V, 131,4 kWh/(m²a), WE:Flüssiggas, Bj.: 1995, Kl: E

Die ursprüngliche Wohneinheit (1952/rechts) überzeugt ebenfalls mit einem hellen Wohnbereich, der durch große Fenster und einen Zugang zur Terrasse besticht. Der Essbereich ist offen gestaltet und die Küche bietet alle notwendigen Anschlüsse. Ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss sowie zwei Schlafzimmer und ein weiteres Bad mit Badewanne im Obergeschoss runden das Raumangebot ab.

Auch hier bietet der dazugehörige Keller noch zusätzlichen Stauraum.

EA-V, 361,7 kWh/(m²a), WE:Flüssiggas, Bj.: 1952, Kl: H

Die Energieeffizienzklasse H weist auf Modernisierungsbedarf hin, bietet jedoch Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Der weitläufige, gepflegte Garten mit Pool bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaß und Erholung im Freien.

Zu beiden Einheiten gehört jeweils eine Doppelgarage, weitere Außenstellplätze und die verkehrsberuhigte Lage am Ende einer Sackgasse machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot.

Mit einem Kaufpreis von 865.000 € bietet dieses Haus eine solide Basis für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

**Fordern Sie gerne ein Expose an und lassen sich für eine Besichtigung vormerken.
Ich freue mich auf Sie!**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- **Massivbauweise**
- **Baujahr 1952 und 1995**
- **2505 Quadratmeter Grund**
- **2 Wohneinheiten mit je ca. 135 Quadratmetern**
- **274 Quadratmeter Gesamt-Wohnfläche**
- **6 Zimmer**
- **3 Badezimmer**
- **1 Gäste-WC**
- **Fenster Doppelisolierverglasung 1995**
- **voll unterkellert**
- **Zentralheizung mit Flüssiggas**
- **2 Doppelgaragen**
- **2 Außenstellplätze**
- **Garten**
- **Außenpool**

Sonstiges

Ridder Immobilien GmbH - Führend im Service!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie in Ratingen und Umgebung ein Haus oder eine Eigentumswohnung verkaufen oder erwerben, vermieten oder mieten möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz, profitieren Sie von unserem Vermarktungs Know-how und dem bundesweiten Angebotspool durch unsere exklusive Partnerschaft zum FALC Immobilien Verbund!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf! 02102 849 746

Oder schauen Sie mal vorbei:

www.ridder-immobilien.de

www.falcimmo.de - Wir sind immer für Sie da!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

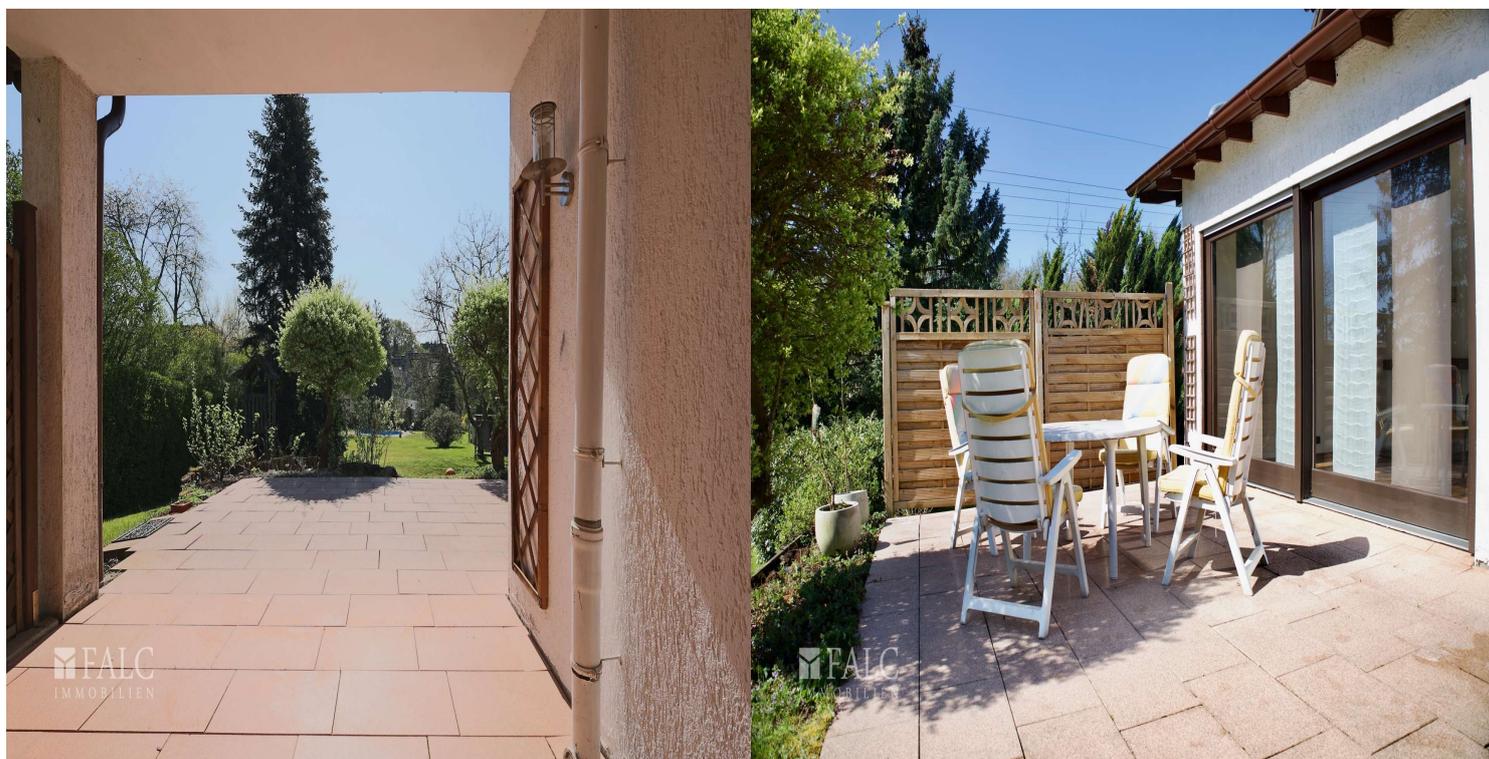
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)