



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-69208

**Ihr neues Zuhause in Ratingen – Großzügiges Grundstück & liebevoll angelegter Garten**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**539.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>118,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.007,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.04.2030</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>206,3</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>06.04.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Umgebung in Ratingen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Kaufland ist in etwa 1,8 km Entfernung erreichbar, während ein EDEKA und ein Lidl ebenfalls in der Nähe liegen.***

***Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung mehrere Spielplätze, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Alltag mit Kindern erleichtert. Die nächste Grundschule ist etwa 1 km entfernt.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, und der nächste Bahnhof ist in etwa 2,7 km erreichbar. Für Autofahrer sind die Autobahnauffahrten ebenfalls schnell zu erreichen, die nächste liegt etwa 800 m entfernt.***

***Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der Tennisclub und das Sportcenter sind in weniger als 1 km Entfernung zu finden. Zudem gibt es mehrere Parks in der Nähe, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Pferdesportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten, da es in der Umgebung diverse Reitmöglichkeiten gibt.***

***Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 15 km Entfernung gelegen, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.***

***Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Dieses gepflegte Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1959 befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage von Ratingen. Durch kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierungen entspricht der Zustand heute einem fiktiven Baujahr von ca. 1972. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Substanz, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein ganz besonderes Highlight: das großzügige, 1.007 m<sup>2</sup> große Grundstück mit professionell gepflegtem Traumgarten – ein Paradies für Naturfreunde, Familien und Ruhesuchende.*

*Auf ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein gepflegtes Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC. Der großzügige Wohnbereich wird durch ein gemütliches Kaminzimmer ergänzt – ideal für entspannte Abende mit Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.*

*Im Untergeschoss bietet das Haus zusätzlichen Raum: Ein einladender Partyraum, ein Hauswirtschaftsraum mit weiterer Dusche und WC sowie ein praktischer Vorratsraum stehen zur Verfügung – ideal für Familien, Hobbys oder Gäste.*

*Der Außenbereich überzeugt mit liebevollen Details: Ein gepflegtes Gartenhaus, ein dekorativer Zierbrunnen sowie eine zusätzliche Sonnenterrasse bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.*

*Für Bastler und Autoliebhaber ist die großzügige Garage mit integrierter Werkbank und eigener Arbeitsgrube ein echtes Highlight.*

*Beheizt wird das Haus derzeit über eine Ölheizung aus dem Jahr 1999. Diese ist funktionstüchtig, entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen energetischen Standard. Der Umstieg auf ein modernes Heizsystem – etwa eine Wärmepumpe oder Gasbrennwertheizung – bietet sich insbesondere aufgrund der möglichen Förderung an. Ein weiterer Vorteil: Der Wegfall der vier Öltanks schafft im Keller zusätzlichen Stauraum.*

*Ein besonderes Potenzial bietet die Möglichkeit eines Anbaus nach § 34 BauGB – so kann die vorhandene Immobilie individuell erweitert und zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden.*

*Diese Immobilie vereint Wohnqualität, Gestaltungsfreiheit und ein außergewöhnlich großes Grundstück in attraktiver Lage von Ratingen/Breitscheid – ideal für alle, die ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungsperspektive suchen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

***Dieses Einfamilienhaus bietet eine umfangreiche Palette von Ausstattungsmerkmalen, die Komfort und Vielseitigkeit für verschiedene Wohnbedürfnisse bieten.***

***Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3116333> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360°-Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung.***

### **Ausstattungsmerkmale des Hauses:**

- **Massive Bauweise 1959**
- **Durch Modernisierungen fiktives, neues Baujahr 1972**
- **Dach gedämmt**
- **Giebelwände mit Schiefer verkleidet**
- **Vollausgestattetes Bad im OG modernisiert**
- **Gäste WC modernisiert**
- **Eingangstür erneuert**
- **Wasserleitung und Elektrik überarbeitet**
- **Weißer Kunststofffenster mit Doppelverglasung**
- **Kaminzimmer**
- **Fußböden im OG mit Mosaikparkett**
- **Fußböden im EG mit Fliesen**
- **Partyraum im Untergeschoss**
- **Dachgeschoss - kleines beheiztes Zimmer als Leseecke (Nutzfläche)**
- **Garten in Südlage und großer Marmorterrasse**
- **Gartenanlage vom Profi gepflegt**
- **Zaun erneuert**
- **Gartenhaus**
- **Garage mit Arbeitsgrube und Werkstatt**

### **Zusatz:**

- **Hauserweiterung nach §34 Bau GB möglich**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Das schöne Haus mit großem Grundstück ist frei nach Absprache. Es wird ohne weitere Käuferprovision angeboten.***

***Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein naturnahes Umfeld Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie würden sich diese Immobilie am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 3D-Rundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Genießen Sie die virtuelle Besichtigung! Anschließend beantworten wir Ihnen gerne erste Fragen zur Immobilie und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.***

***Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr (Hotline 0800-6460646) persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

### **FALC Immobilien**

**Jens Berger**

**Mobil: 0152- 546 999 67**

**Büro: 02202 - 95 74 990**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

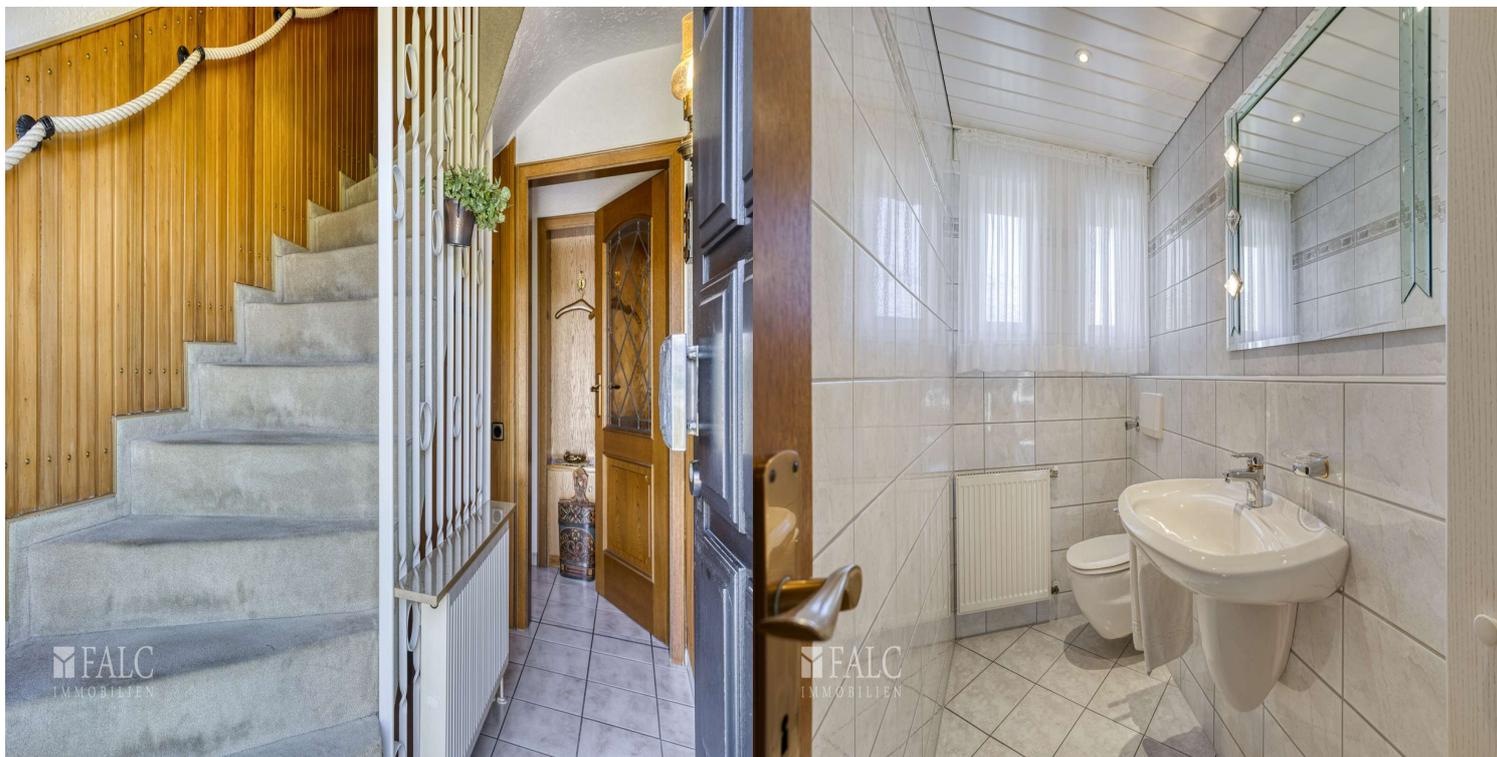
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

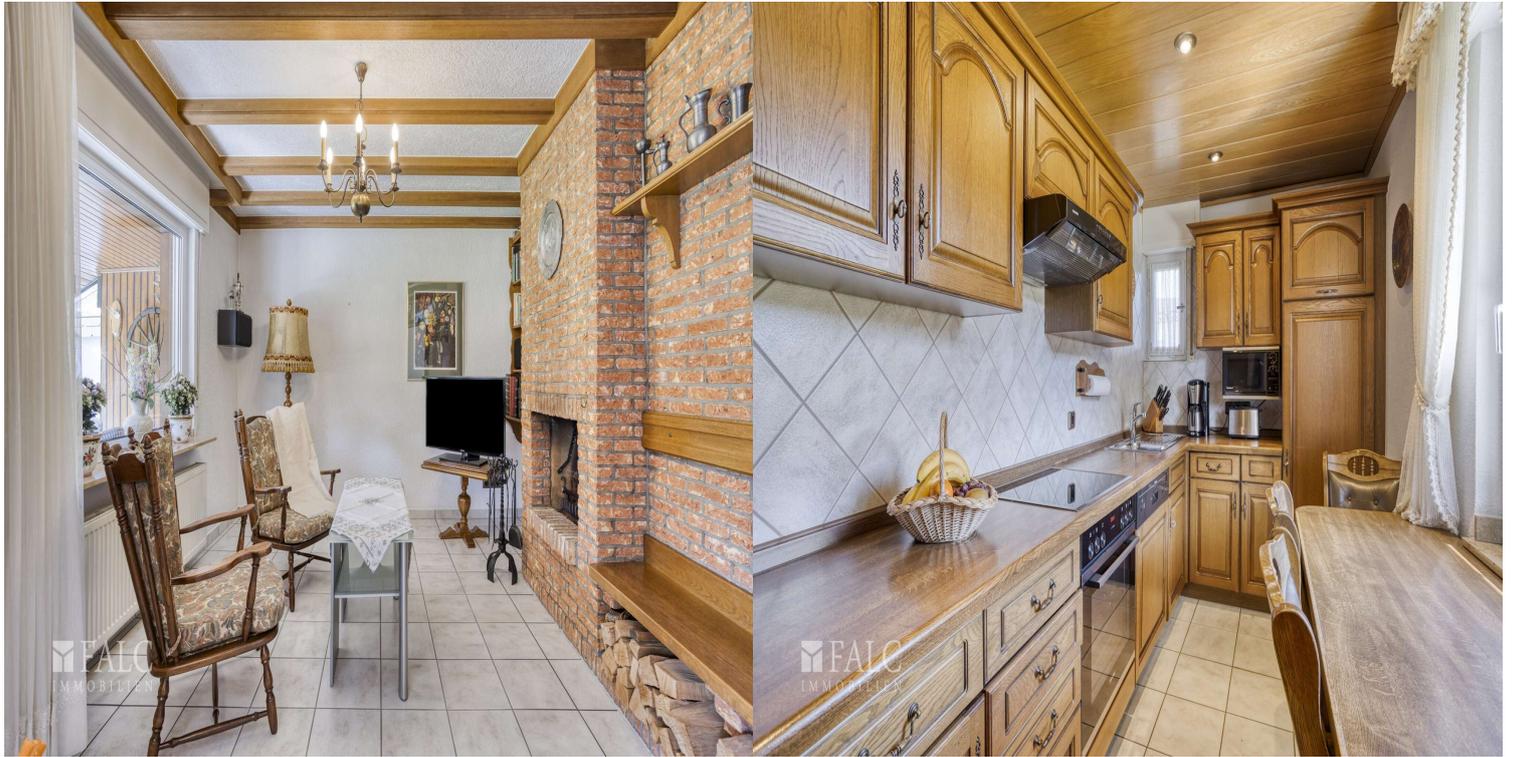
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

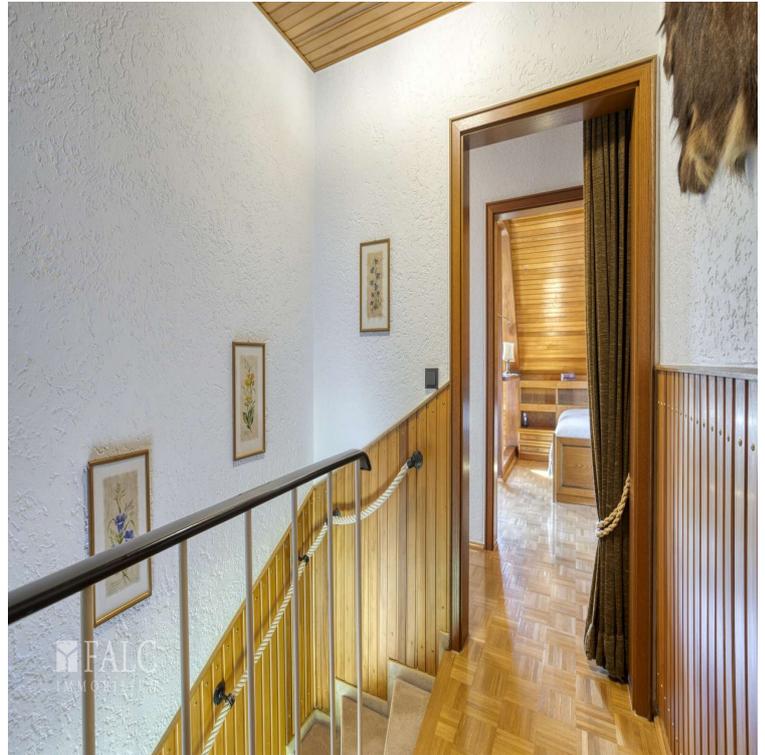


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

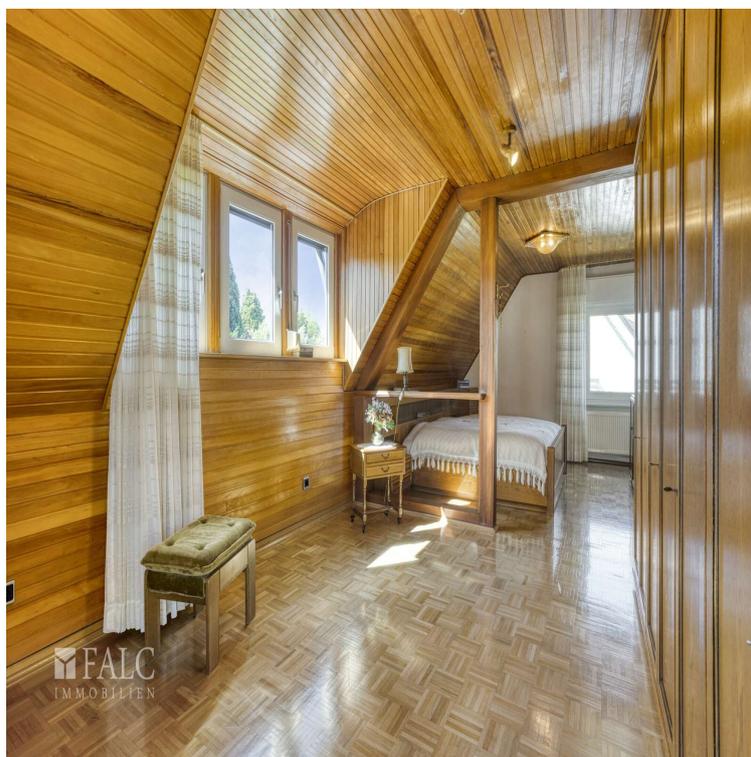
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



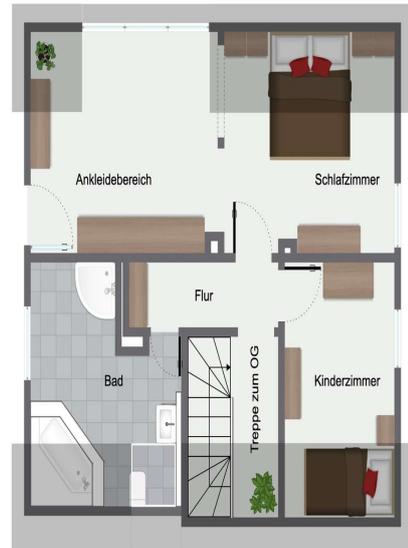
WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

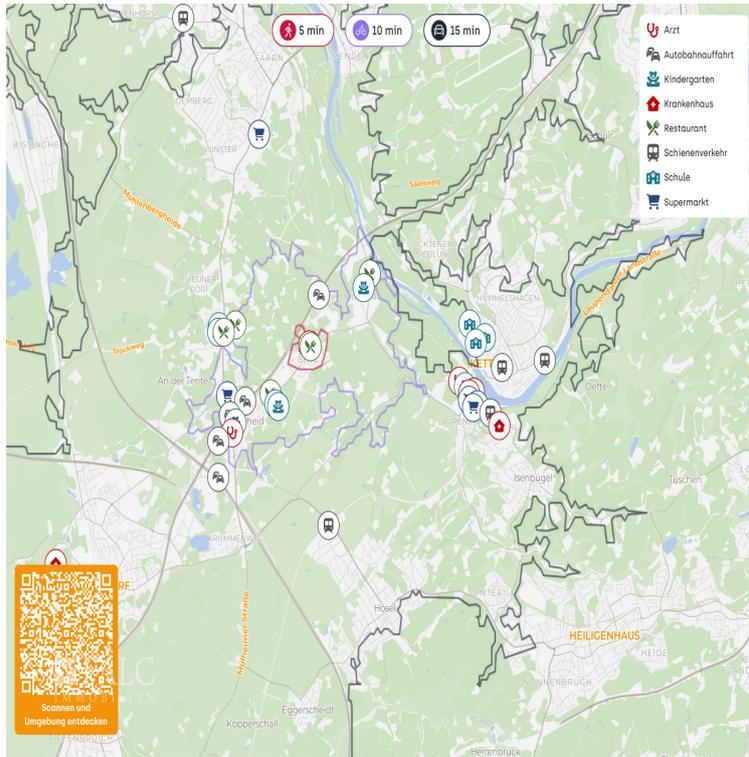
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

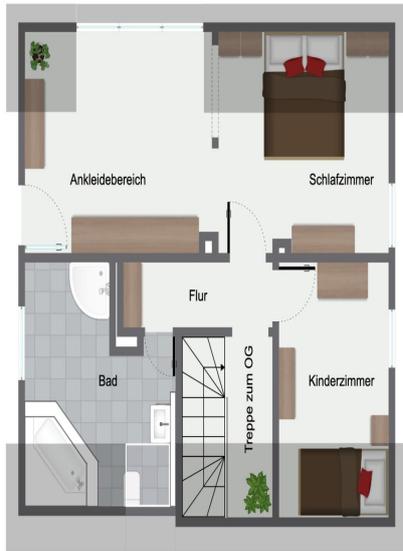
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)