



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-THL-57896

**Ein Juwel in ruhiger Zentrumsnähe - individuell geschnittenes Reihenendhaus**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**525.000,00 €**  
**4.646,02 €**

**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>113,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>214,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2011</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Dielen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</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>17.10.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>122,8</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>18.10.2024</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**

*Willkommen in einer ruhigen Lage des Stadtzentrums von Ratingen. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohnumgebung. Die Straße, in der sich das Objekt befindet, zeichnet sich aus durch ihre gepflegte Atmosphäre und angenehme Nachbarschaft.*

*Fußläufig erreichen Sie in nur wenigen Minuten den historischen Ortskern von Ratingen, wo Sie nicht nur alle Dinge für den täglichen Bedarf erhalten, sondern auch auf zahlreiche schöne Geschäfte, Restaurants, gemütliche Cafés und auf einen attraktiven Bauernmarkt treffen.*

*Zudem bietet Ratingen seinen Bürgern neben den vielen Naherholungsgebieten auch zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, wie beispielsweise Sportvereine, eine Eissporthalle, Reithallen, Golfplätze und vieles mehr.*

*Spielplätze, Kindergärten, sowie Grundschulen und weiterführende Schulen sind im näheren Umkreis ansässig und stellen die Familienfreundlichkeit von Ratingen unter Beweis.*

*Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie schnell alle umliegenden Ratinger Ortsteile, den Düsseldorfer Flughafen und Hauptbahnhof sowie die Messe. Die Anbindungen an die Autobahnen A3, A44 und A52 sind ebenfalls äußerst günstig.*

*Insgesamt bietet die Lage dieses Hauses eine gute Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine ruhige, familienfreundliche Wohngegend. Hier lässt es sich nicht nur wohnen, sondern auch leben.*

**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

*Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil – ein charmanter Rückzugsort, der Komfort, Funktionalität und dezente Eleganz harmonisch vereint. Dieses zauberhafte Einfamilienhaus ist ideal für Paare oder kleine Familien, die sich nach einem behaglichen Zuhause in einer friedlichen Umgebung sehnen.*

*Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 214 m<sup>2</sup> und mit einer Wohnfläche von 113 m<sup>2</sup> inspiriert dieses 2011 kernsanierte Haus zu einer flexiblen Raumgestaltung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Grundriss lässt Raum für individuelle Anpassungen, die perfekt auf die Bedürfnisse einer modernen Familie abgestimmt sind.*

*Der ungewöhnlich geschnittene offene Wohnbereich im Erdgeschoss zeichnet sich nicht nur durch einen großen Essbereich und einer perfekt ausgestatteten und äußerst gepflegten Schreinerküche aus, sondern schafft durch einen wunderschönen Kaminofen, gerade in den kälteren Monaten, eine angenehme heimelige Atmosphäre. Der perfekte Aufenthaltsbereich für die gesamte Familie oder auch ein geselliger Treffpunkt mit Freunden.*

*Zugang zum schönen Garten haben Sie vom Wohnbereich aus über eine extra breite Bangkirai Treppe. In dieser kleinen grünen Oase können Sie ungestört die Seele baumeln lassen oder ausgiebig mit Gästen feiern. Einen weiteren Zugang zum hinteren Gartenbereich gibt es über ein großes Edelstahltor, was den Transport von Gartenausstattung oder ähnlichem erleichtert.*

*Ein modernes Gäste-WC rundet den Erdgeschossbereich perfekt ab.*

*Im Obergeschoss befindet sich das ruhige Schlafzimmer mit Blick ins Grüne sowie ein Ankleidezimmer. Das angrenzende elegante Badezimmer glänzt mit einer stilvollen Ausstattung und wird sämtlichen Bedürfnissen mehr als gerecht.*

*Im Dachgeschoss (Studio) befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Duschbad mit WC. Aktuell werden diese Räume als Büro und Gästezimmer genutzt. Die offen gelegten Dachbalken und große Gauben verleihen diesem Stockwerk eine großzügige und wohlige Atmosphäre.*

*Fazit: Ihr neues Zuhause beeindruckt mit seiner ungewöhnlichen Architektur und der perfekten Lage. Es ist die ideale Wahl für alle, die sich mit wenig Aufwand ihren Wohntraum erfüllen möchten.*

## Ausstattung

**Ausstattungs-Highlights:**

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

## **Erdgeschoss:**

- offener Wohnbereich
- bodentiefes Fenster mit Blick ins Grüne
- elektrische Jalousien zur Straßenseite
- Ausgang vom Wohnzimmer in den Garten über Bangkiraiholztreppe
- außergewöhnlich gepflegte Küche, maßangefertigt vom Schreiner
- qualitativ hochwertige Einbaugeräte
- Eingangs- und Garderobenbereich mit Treppenzugang zum Obergeschoss
- Gäste-Toilette

## **Obergeschoss:**

- großzügiges Schlafzimmer
- ebenerdige Fensterfront mit Blick ins Grüne
- alle Fenster mit individuellem Sicht- und Sonnenschutz (Shutter)
- großzügiges Komfort-Badezimmer mit großem Fenster, Toilette, Bidet
- Doppelwaschbecken mit Unterbauschrank
- extra große Glas-Dusche
- Komfort-Badewanne (Übergröße)
- maßangefertigtes Ankleidezimmer mit Fenster

## **Dachgeschoss:**

- Studio mit freigelegter Balkenstruktur
- extra große Dachgaube mit drei Fenstereinheiten
- Nutzung aktuell als Büro und Studio
- Gästezimmer mit Dachgaube
- Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Toilette

## **Kellergeschoss:**

- neue Holztreppe
- geflieste Kellerräume
- Gas-Brennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Waschküche mit Zugang zum Garten
- zwei weitere Abstellräume (jeweils mit Fenster)

## **Garten:**

- große Bangkirai Terrasse mit Garpa-Teakholz-Sitzgruppe und elektrischer Markise
- eingewachsener Garten mit Zierbrunnen
- Gartenbeleuchtung
- kleine, windgeschützte Sonnenterrasse im hinteren Bereich (ideal zum Sonnen)
- zwei Wasseranschlüsse (Garten und Vorgarten)
- großes Edelstahltor im hinteren Bereich des Gartens

**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*

### **Außenbereich:**

- **Garage mit elektrischem Sektionaltor, Heizung, Fenster und Seiteneingang**
- **Edelstahlbehausung für zwei Mülltonnen (straßenseitig)**
- **Briefkastenanlage (Edelstahl)**
- **Edelstahleingangstor für den Haus- und Gartenbereich**

### **Extras:**

- **besondere Innenraum-Architektur**
- **wunderschöner Original-Dielenfußboden**
- **sofort bezugsfertig**
- **Nichtraucherhaus**
- **Warmwasser über Heizungsanlage**

**Entdecken Sie für sich das Potenzial dieses wunderbaren Hauses und lassen Sie sich von der einmaligen Lage überzeugen.**

**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

## Sonstiges

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

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

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

**FALC Immobilien Mülheim an der Ruhr**  
**Mobil (09:00 - 17:30 Uhr): 0178 - 200 0 252**  
**Büro (09:00 - 17:30 Uhr): 0208 - 628 03 888**



**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)

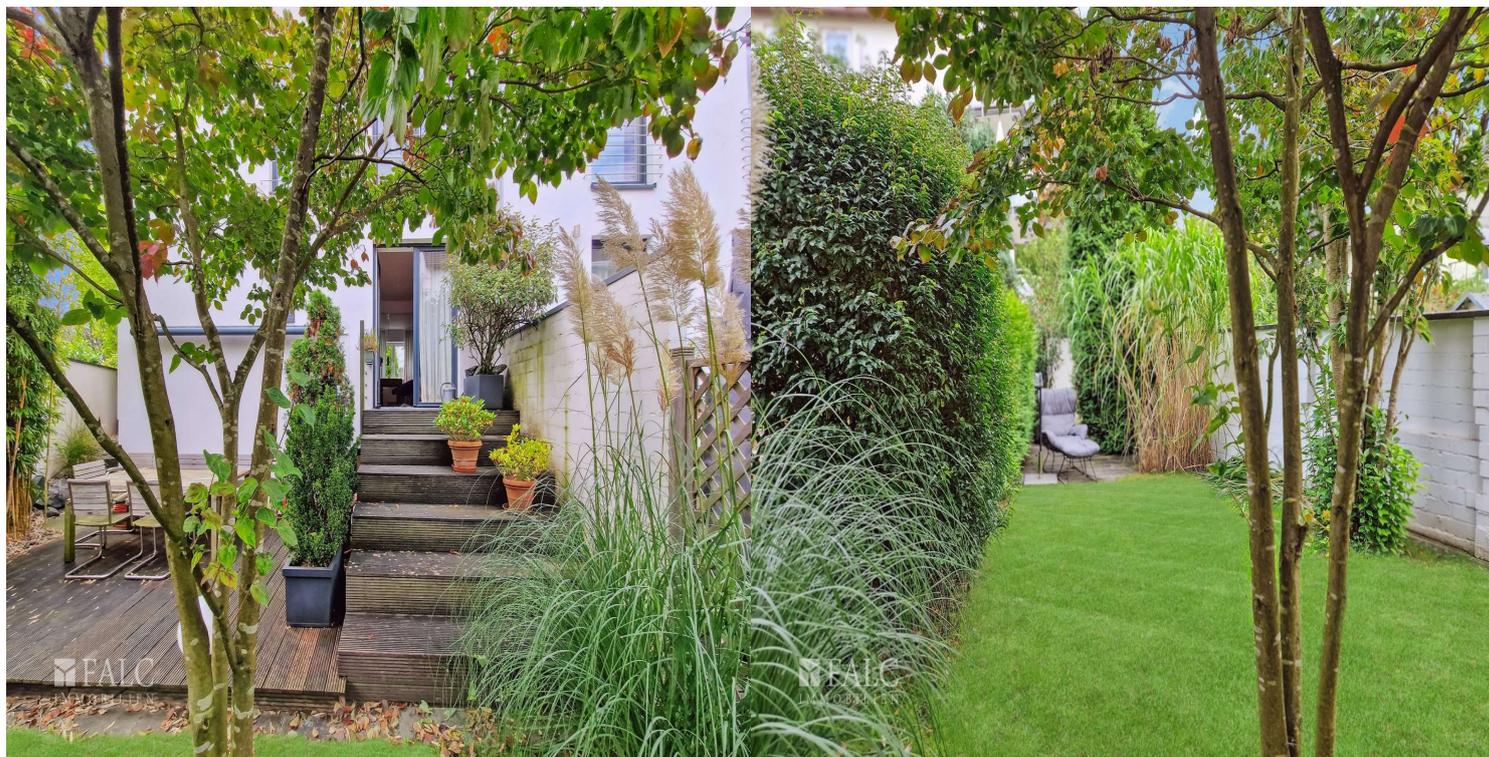
[Online ansehen](#)



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](#)



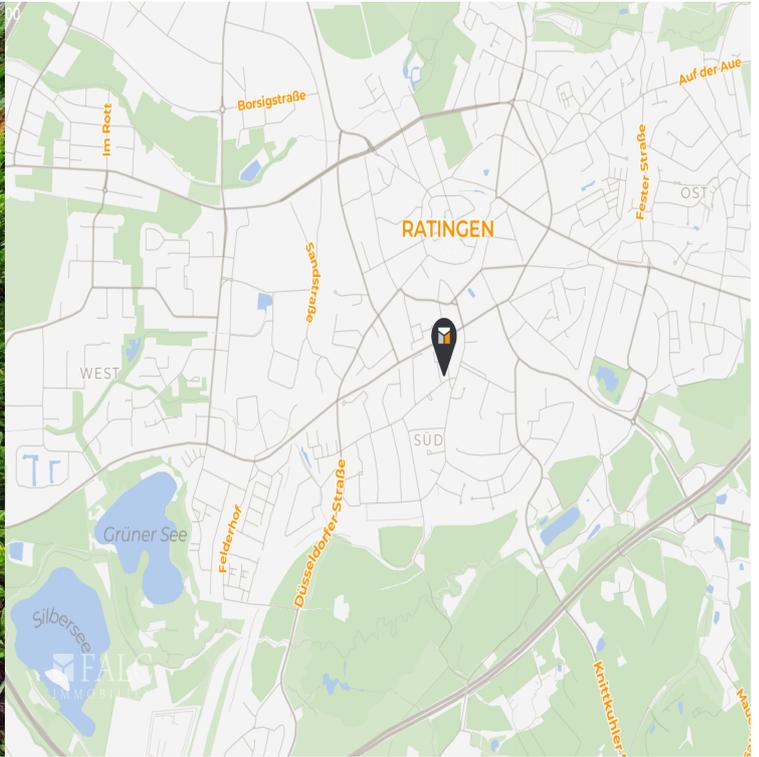
WP



IMMOMANAGER

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](#)



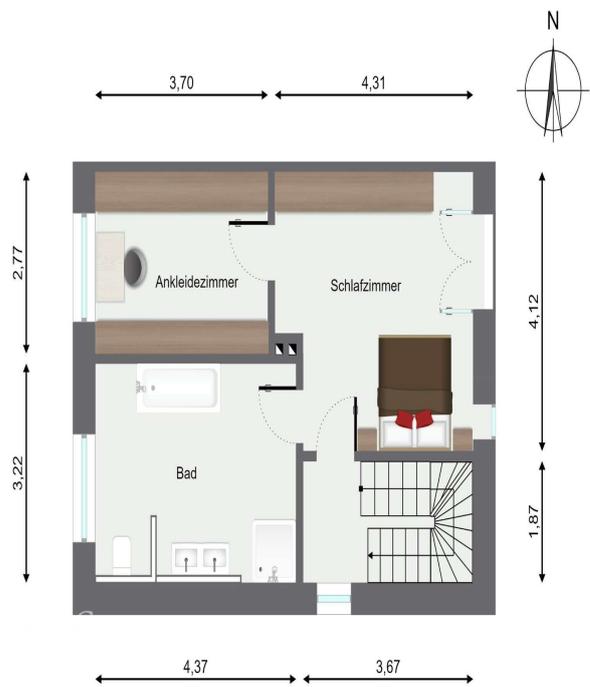
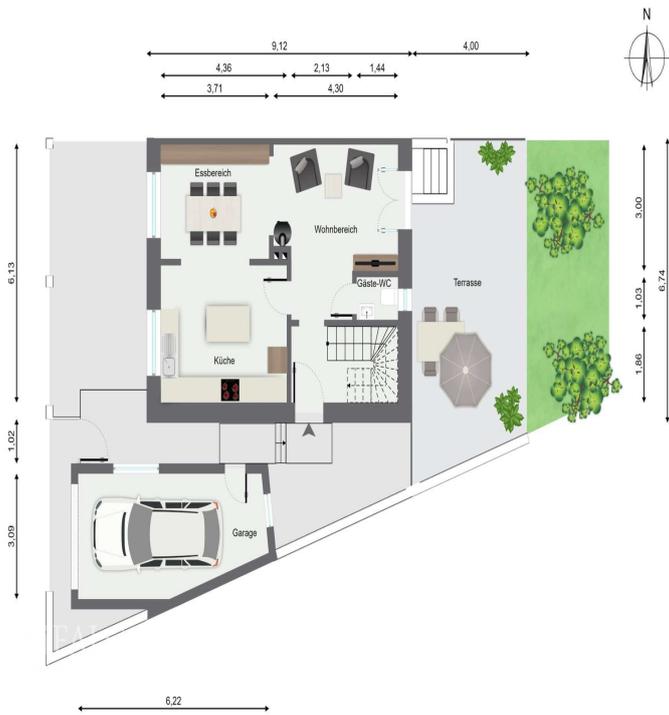
WP



IMMOMANAGER

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)

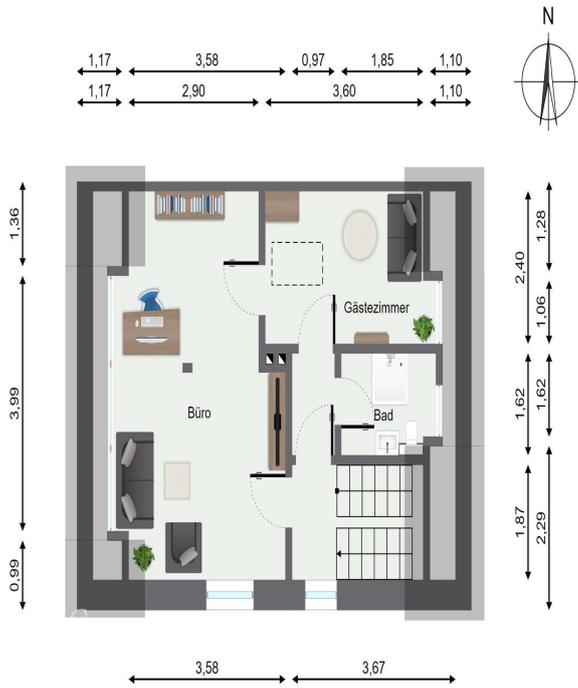
[Online ansehen](#)



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](#)