# Ihr neues Eigenheim– Reihenendhaus mit Garten & Garage in der Grachtensiedlung von Ratingen



## Objektbeschreibung

In besonders ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Ratingen-Volkardey, unweit des beliebten Grünen Sees, präsentiert sich dieses charmante Reihenendhaus mit außergewöhnlich großzügigem Grundstück und viel Gestaltungspotenzial. Das Haus befindet sich am Rand der Grachtensiedlung und zugleich am Ende eines Wendehammers innerhalb einer ruhigen Seitenstraße. Dadurch entsteht eine angenehm geschützte Wohnsituation mit wenig Durchgangsverkehr, viel Ruhe und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Schon beim Ankommen zeigt sich der besondere Charakter der Immobilie: Der besonders schön bepflanzte Vorgarten bildet einen ansprechenden Auftakt und fügt sich harmonisch in das ruhige, gewachsene Wohnumfeld ein. Das Haus wird frei von Mietverhältnissen

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

übergeben und steht den zukünftigen Eigentümern damit unmittelbar für die eigene Nutzung und individuelle Gestaltung zur Verfügung. Der altersbedingt vorhandene Renovierungsbedarf eröffnet zugleich die Chance, die Immobilie Schritt für Schritt zu modernisieren und ganz nach den persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Für die Wärmeversorgung sorgt ein zentrales Heiz- & Warmwassersystem mit Kaminanschluss aus dem Jahr 2009.

Das Wohnhaus bietet mit drei Schlafzimmern im Obergeschoss ideale Voraussetzungen für Familien. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen bereits ausgebauten Dachboden mit ca. 24,24 m² Nutzfläche, auf dem sich ein weiteres Zimmer mit eigener Dusche befindet. Mittelpunkt des Hauses ist der gemütliche Wohnbereich mit Kamin. Eine Einbauküche, ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, großem Fenster und Deckenspots sowie ein gepflegtes Gäste-WC im Erdgeschoss komplettieren das Raumangebot.

Der großzügige Garten bietet durch die besondere Randlage viel Privatsphäre und überzeugt mit weitläufigen Grünflächen sowie einer gemütlichen Grillecke. Seitlich am Wohnhaus befindet sich zudem ein von Vorgarten und Garten zugänglicher Anbau mit mehreren praktischen Lagerräumen. Diese bieten hier viel Platz für Fahrräder, Gartengeräte, Werkzeuge und weitere Abstellmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight stellt der separate Gartenbungalow mit ausgebautem Kellergeschoss dar, das ehemals als privater Wellnessbereich mit Sauna und Dusche genutzt wurde. Zwischen dem Wohnhaus und dem separaten Gartenbungalow liegt zudem eine gepflasterte Terrasse, die die Bereiche harmonisch miteinander verbindet und zusätzliche Aufenthaltsfläche bietet.

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

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_NK_3248 |
| **PLZ:** | 40880 |
| **Ort:** | Ratingen |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab:** | Sofort |
| **Objektart:** | Haus |
| **Objekttyp:** | Reihenend |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 590.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 2,38 % inkl. 19% MwSt. € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 104 m² |
| **Grundstücksgröße:** | 652 m² |
| **Nutzfläche:** | 24 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 5 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

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

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1974 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | E |
| **Energieverbrauch:** | 143.8 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis:** | 25.08.2036 |

## Lage

Das Familienhaus liegt im sehr beliebten Ratinger Stadtteil Volkardey/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 Volkardey 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.

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

- Ruhige, familienfreundliche Grachtensiedlung mit angenehmer Nachbarschaft
- Besonders ruhige Lage am Ende eines Wendehammers innerhalb einer Seitenstraße
- Ideal für Familien und Paare
- Grundstücksfläche: Ca. 652 m²
- Wohnfläche: Ca. 103,73 m²
- Baujahr: 1974
- Gepflegter & attraktiv bepflanzter Vorgarten
- Großzügiger, traumhafter Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Einzelgarage in einem nahegelegenen Garagenhof (ca. 1 Minute Gehweg entfernt)
- Frei von Mietverhältnissen und somit flexibel verfügbar
- Drei Schlafzimmer
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- Einbauküche
- Gepflegtes Gäste-WC
- Wannenbad mit großem Tageslichtfenster, Doppelwaschbecken und Deckenspots
- Zusätzlicher ca. 24,24 m² großer Raum im Dachgeschoss mit Dusche

- Umfangreiche Abstell- und Stauraummöglichkeiten

- Separater, unterkellerter Bungalow im Garten

- Privater Saunabereich mit Dusche im Untergeschoss des Bungalows

- Zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten

- Fliesen- und Teppichböden

- Zentrales Heiz- & Warmwassersystem

## 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