



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

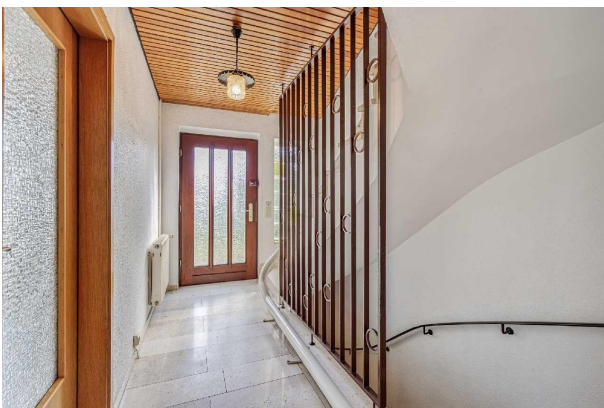
**Immobilien-Exposé**

**Ohne Käuferprovision: Freistehendes  
Ein- bis Zweifamilienhaus auf großem  
Eckgrundstück**

**Objekt-Nr.:**  
**20006-6739a**

# Haus zum Kauf

in 40880 Ratingen - Tiefenbroich





## Details

Rolladen

Gartennutzung

Abstellraum

Gäste-WC

Wohnfläche (ca.)

**143 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Nutzfläche (ca.)

**113 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**979 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**4**

Anzahl Stellplätze

**3**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1955**

Stellplätze

**1**

Garagenanzahl

**2**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Fertigparkett, Laminat**

## Beschreibung

Freuen Sie sich auf ein freistehendes und komplett unterkellertes Ein- bis Zweifamilienhaus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprüngliche Haus (Altbau) wurde im Jahr 1955 auf einem 979 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück in einer verkehrsberuhigten Stichstraße errichtet. Im Jahr 1975 wurde das Haus um einen großzügigen Anbau (Neubau) erweitert.



Die Immobilie verfügt derzeit über zwei separate Eingänge und ist im Erdgeschoss räumlich getrennt. Im Dachgeschoss und im Untergeschoss besteht eine Verbindung zwischen den beiden Einheiten.

**Altbau (ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine zentrale Eingangsdiele, mit Fenster, ein Schlafzimmer, ein Duschbad mit separatem WC, eine Küche, ein Wohn- und Essbereich mit Zugang in den Garten sowie ein weiteres Zimmer, das als Abstellraum oder Waschküche genutzt werden kann. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, ein als Gästezimmer oder Büro nutzbares Zimmer sowie ein Abstellraum. Im Kellergeschoss stehen Ihnen drei Abstellräume zur Verfügung, hinzu kommt der Heizungsraum.

**Neubau (ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Im Erdgeschoss des Neubaus befinden sich die Küche und ein großes Wohnzimmer, von dem aus Sie auf die Terrasse und in den Garten gelangen. Das Dachgeschoss verfügt über ein Wannenbad mit Fenster und ein Schlafzimmer mit Zutritt auf den Balkon. Im Kellergeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Hobbyraum und eine Waschküche.

Zum Abstellen von PKW, Fahrrädern und Co. steht Ihnen eine große Doppelgarage auf dem Grundstück zur Verfügung. Gartengeräte aller Art finden in einem kleinen Gartenhäuschen Platz. Das gesamte Grundstück ist mit Sträuchern, Beeten, einer neuen Zaunanlage und einer Hecke eingefriedet. Eine große Rasenfläche rund um das Haus und alter Baumbestand sorgen für eine naturnahe Atmosphäre und bieten stets den Blick ins Grüne.

Energiebedarfsausweis, 287 kWh/ (m<sup>2</sup>a), Gas, H, Baujahr 1955

## **Ausstattung**

Die Immobilie ist in einem guten Unterhaltungs- und Pflegezustand, bedarf jedoch einer größeren Renovierung, um sie an moderne Wohnstandards anzupassen.

Die Böden sind aktuell überwiegend mit Fliesen, PVC oder Echtholzparkett im Mosaik-Design belegt. Die Wände sind mit Rauputz oder Raufasertapete versehen und in hellen Tönen gestrichen. Die Fenster sind doppelt verglast und ebenso wie die Innentüren aus Holz.

Das Haus wird über eine 2008 installierte Gasbrennwert-Therme (Firma Brötje) mit Wärme versorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. Untertischgeräte.

Neben einer Renovierung der Immobilie bietet sich das große Eckgrundstück auch für einen Neubau an. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird hier nach den §§ 34 oder 35 Baugesetzbuch beurteilt.



## Lage & Umgebung

40880 Ratingen - Tiefenbroich

Das direkte Wohnumfeld:

Einkaufen: Supermarkt in ca. 950 m

Bildung: Kindergarten in ca. 650 m, Grundschule in ca. 1,1 km

Freizeit: Spielplatz und Sportstätten in ca. 500 m bis 1 km

Gastronomie: Bistro und Gaststätten in ca. 500 m

Gesundheit: Arzt in ca. 350 m

ÖPNV: Bus-Linie in ca. 100 m, Bahnhof Düsseldorf-Flughafen in 5 km

Autobahn: Autobahnauffahrt in ca. 2 km Entfernung

Ratingen-Tiefenbroich:

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Ratingen-Tiefenbroich. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung. Dieser mehrheitlich von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägte Stadtteil liegt im Nordwesten von Ratingen. Den Norden und Süden von Tiefenbroich trennt der Angerbach. Sie haben hervorragende Autobahnanschlüsse zur A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL) und A44 Ratingen-Mönchengladbach. Der Ratinger Stadtteil Tiefenbroich liegt im näheren Einzugsbereich des Düsseldorfer Flughafens.

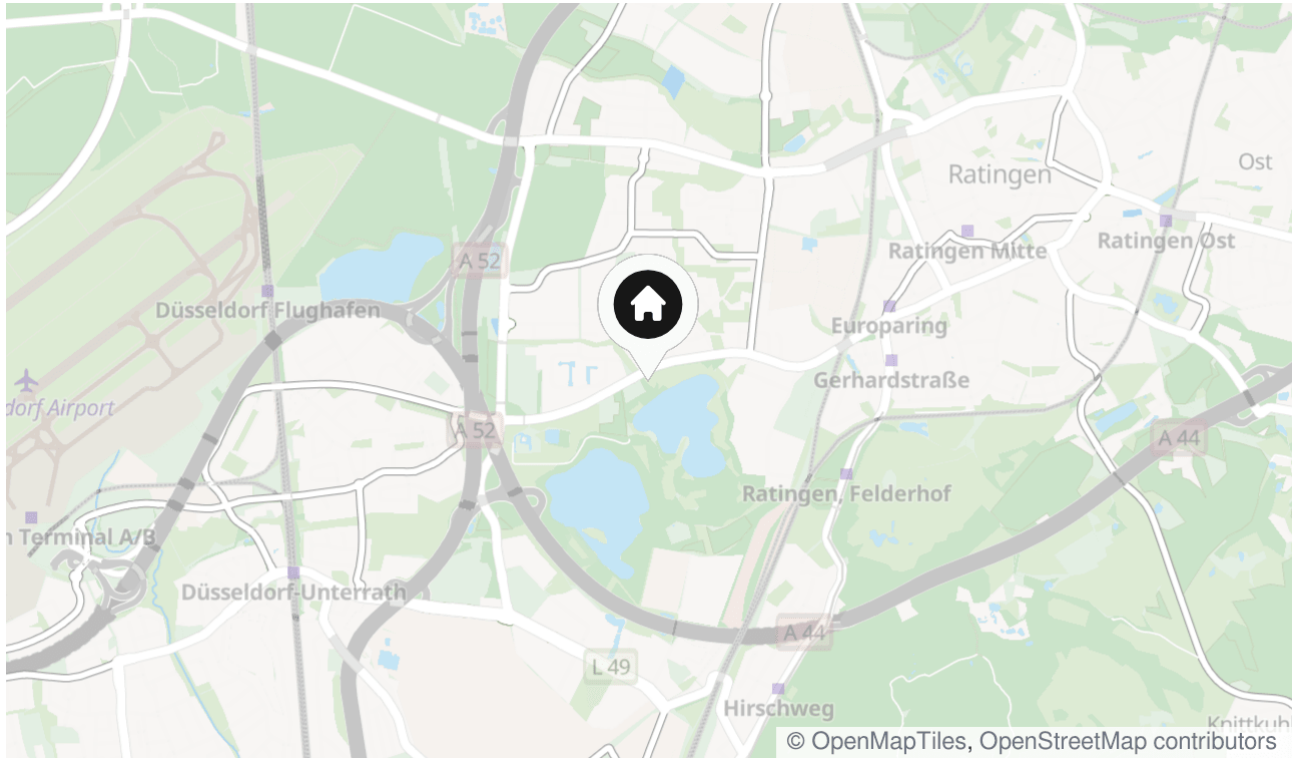
Tiefenbroich verfügt über eine gute Infrastruktur mit allen notwendigen Geschäften. Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Ratingen:

Ratingen - die größte Stadt im Kreis Mettmann - ist durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen und Düsseldorf, der hervorragenden Verkehrsanbindungen, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und der ausgeprägten Infrastruktur, ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Tagesstätten etc. sind in Ratingen in ausreichender Anzahl vorhanden. Düsseldorf - die Landeshauptstadt von NRW - grenzt direkt an Ratingen. Die Autobahnen A3 Köln-Oberhausen, die A44 Ratingen-Mönchengladbach und die Autobahn A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL) verknüpfen sich im Raum Ratingen zu einem Dreieck. Das mittelalterliche Stadtzentrum, der Marktplatz mit denkmalgeschützten Gebäuden, die Stadtmauer, die Stadttore, die Wasserburg, das Schloss Linnep, das Schloss Landsberg und die erste mechanische Baumwollspinnerei Cromford, dokumentieren die historische Kultur und sind attraktive Sehenswürdigkeiten. Das Kulturangebot mit Museen, Veranstaltungen in der Stadthalle, im Stadttheater, auf der Freilichtbühne Blauer See und am Grünen See ist äußerst



vielfältig. Das Freizeitangebot mit Sportplätzen, Eislaufhalle, Hallen- und Freibad ist sehr groß. Die umfangreichen Wälder und Seen sind die grüne Lunge, der ruhende Pol und beliebtes Naherholungsgebiet der Ratinger Bevölkerung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**287 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

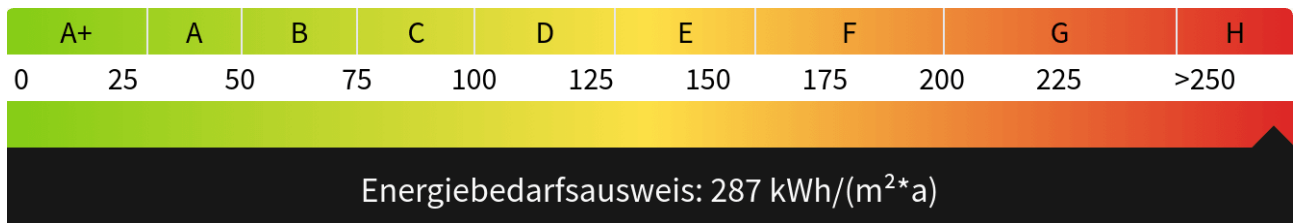
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**15.08.2033**





Gartenansicht



Diele





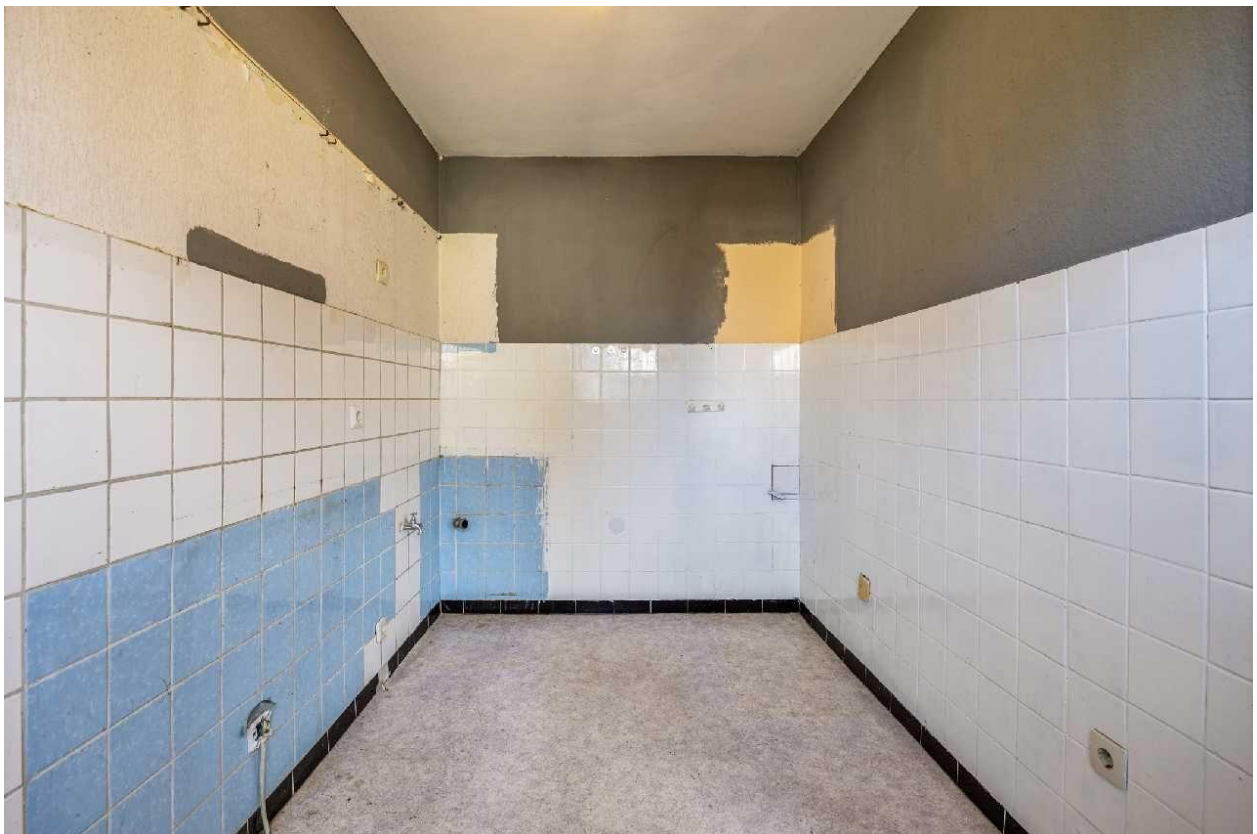
Küche



Wohnzimmer



Wohn-/Essbereich



Küche





Badezimmer



Schlafzimmerbeispiel



Schlafzimmerbeispiel



Terrasse





Garten



Garten





Hausansicht



## Kontakt

### **Schneider Immobilien GmbH**

Bahnstraße 1

40878 Ratingen

Telefon: 02102.709400

E-Mail: [info@schneider-immobilien.com](mailto:info@schneider-immobilien.com)

### **Ihr Ansprechpartner**

Stefan Schneider, Tobias Otten

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

