



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

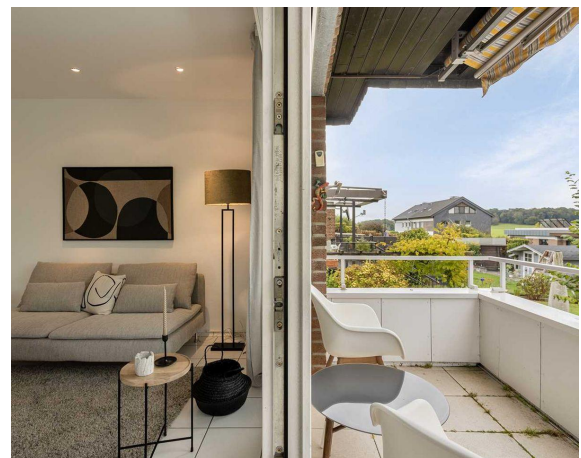
Immobilien-Exposé

**Großzügige Maisonettewohnung mit
Garten, Balkon, Carport in Ratingen-
Breitscheid**

Objekt-Nr.:
20006-6927d

Wohnung zum Kauf

in 40885 Ratingen - Breitscheid





Details

Kamin

Wintergarten

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Gäste-WC

Hausgeld

1 €

Wohnfläche (ca.)

121 m²

Zimmer

3

Nutzfläche (ca.)

40 m²

Grundstück (ca.)

302 m²

Kategorie

Gehoben

Etage

0

Anzahl Etagen

2

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Wohneinheiten

2

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1993

Carportplätze

2

Zustand

teil/vollrenoviert

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche, Offene Küche

Boden

Fliesen

Beschreibung

Diese stilvolle Gartenwohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zweifamilienhaus welches 1993 auf einem 565 m² großem Grundstück gebaut wurde.

Die Wohnfläche von ca. 121 m² erstreckt sich über zwei Wohnebenen und ist in drei Zimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC unterteilt. Durch den Balkon mit Weitblick und den eigenen Gartenanteil wird Ihnen ein Wohngefühl der besonderen Art ermöglicht.



Auf der Eingangsebene befinden sich das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und angrenzendem Balkon sowie das moderne Gäste-WC. Von der Eingangsdiele aus führt eine Wendeltreppe zu der unteren Wohnebene.

Im Souterrain erwarten Sie das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche, die beiden Schlafräume, eine geräumige Diele inkl. Einbauschränk und viel Stauraum. Zusätzlich befinden sich im Souterrain noch zwei weitere Zimmer mit einer wohnlich ausgebauten Nutzfläche von insgesamt ca. 40 m².

Von dem beheizten Wintergarten aus wird Ihnen der Zugang zur Terrasse und den eigenen Garten ermöglicht. Ein Carport befindet sich seitlich neben dem Reihenendhaus und bietet die Möglichkeit ein Elektroauto zu laden. Ausreichend Stellfläche für einen weiteren PKW ist ebenfalls vorhanden.

Energieverbrauchsausweis gültig von: 22.12.2022; Endenergieverbrauch Wärme: 83 kWh/(m²a); Wesentlicher Energieträger Heizung: Strom; Energieeffizienzklasse: C, BJ 1993

Ausstattung

Die Böden sind größtenteils mit weißem Fliesen belegt und die Wandflächen Raufaser weiß tapeziert. Die Deckenflächen wurden mit modernen LED-Strahlen ausgestattet.

Die Einbauküche inklusive der Elektrogeräte kann optional übernommen werden. Im hinteren Bereich der Küche befindet sich der räumlich abgetrennte Hauswirtschaftsraum mit einem Anschluss für die Waschmaschine.

Eines der vielen Highlights ist der Kaminofen, welcher besonders in der kalten Jahreszeit für eine wohlige Wohnatmosphäre sorgt. Der Balkon (inkl. einer Markise) mit schönem Weitblick schließt sich an den Wohnraum an.

Das sanierte Badezimmer ist mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen ausgestattet. Es verfügt über eine Regendusche, eine Badewanne und weiße Keramiken. Das Gäste-WC wurde weiß gefliest und verfügt ebenfalls über Tageslicht.

In der Diele im Souterrain ist ein großer, weißer Einbauschränk verbaut, welcher Ihnen viel Stauraum bietet.

Die weißen Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, welche größtenteils elektrisch zu betätigen sind.



Beheizt wird die Wohnung über eine elektrische Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. In Verbindung mit den isolierverglasten Holzfenstern und der kostengünstigen Elektroheizung ergibt sich ein niedriger Energieverbrauch 83 kWh/m²/a.

Eine schnelle Internetverbindung und ein TV-Zugang sind über einen Glasfaseranschluss gewährleistet.

Gerne stellen wir Ihnen vor Ort noch weitere Highlights zu dieser tollen Immobilie vor!



Lage & Umgebung

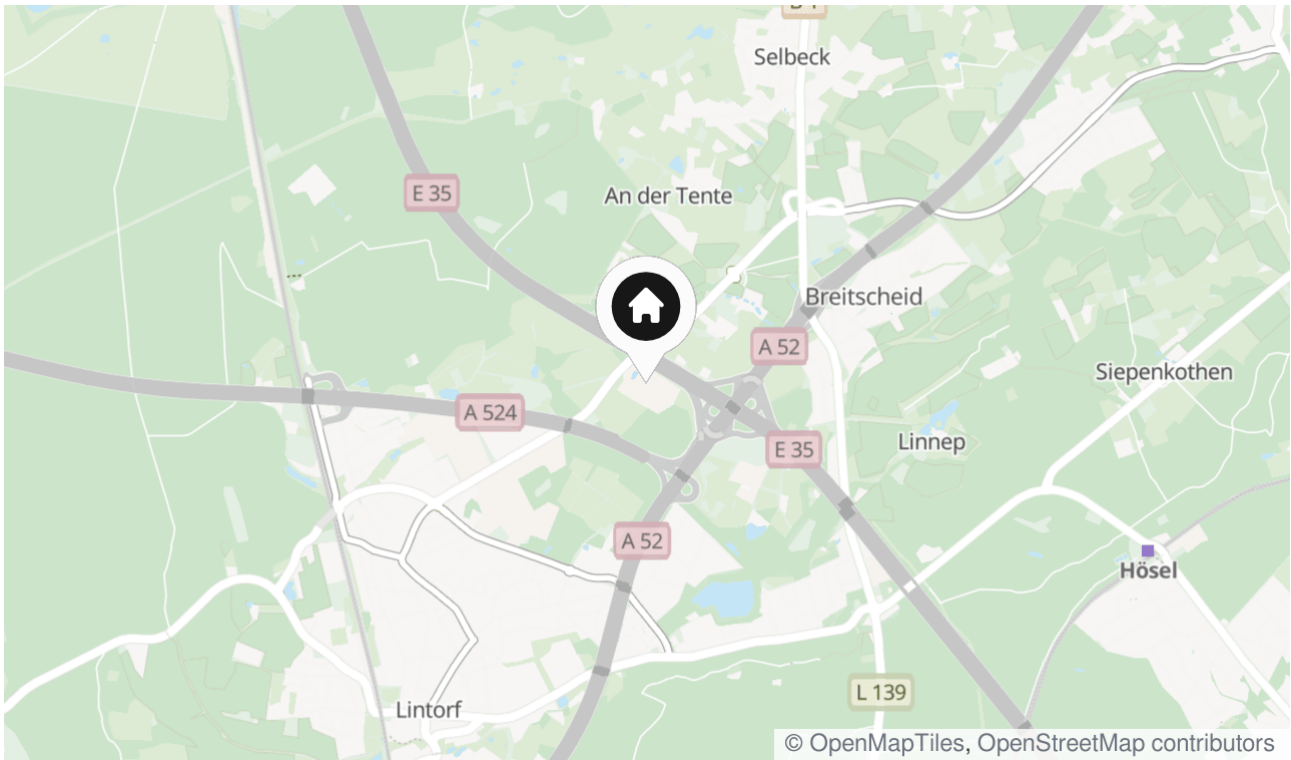
40885 Ratingen - Breitscheid

Die Immobilie liegt im Stadtteil Breitscheid, welcher zum nördlichen Rand von Ratingen gehört und an Mülheim an der Ruhr sowie Essen grenzt. Ratingen selbst gehört zum Kreis Mettmann in Nordrhein-Westfalen und liegt in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Breitscheid hat durch die nahegelegenen Autobahnen eine hervorragende Verkehrsanbindung. Dadurch wird die Adresse zu einem attraktiven Standort für Pendler, da sowohl Düsseldorf als auch das Ruhrgebiet in wenigen Minuten erreichbar sind. In der Nähe befinden sich Bushaltestellen, die eine Anbindung an das Nahverkehrsnetz von Ratingen und den umliegenden Städten ermöglichen. Der Düsseldorfer Flughafen ist in ca. 15 bis 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen, was den Standort auch für Geschäftsreisende attraktiv macht.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Einkaufszentren wie das Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim oder das Stadtzentrum von Ratingen. In der Nähe befindet sich das Gewerbegebiet Ratingen-Breitscheid, welches mehrere große Unternehmen und Dienstleister beherbergt. Auch der Businesspark Ratingen Ost ist in kurzer Zeit erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen.

Die ländliche Lage von Breitscheid bietet auch viele Möglichkeiten zur Erholung. Der nahegelegene Wald, der Rater Stadtwald und das angrenzende Ruhrtal bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und andere Freizeitaktivitäten in der Natur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

83 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Elektro

Wesentlicher Energieträger

Strom

Gültig bis

21.12.2032





Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Wohnbereich und Balkon



Küche



Küche und Waschküche



Diele und Gäste-WC



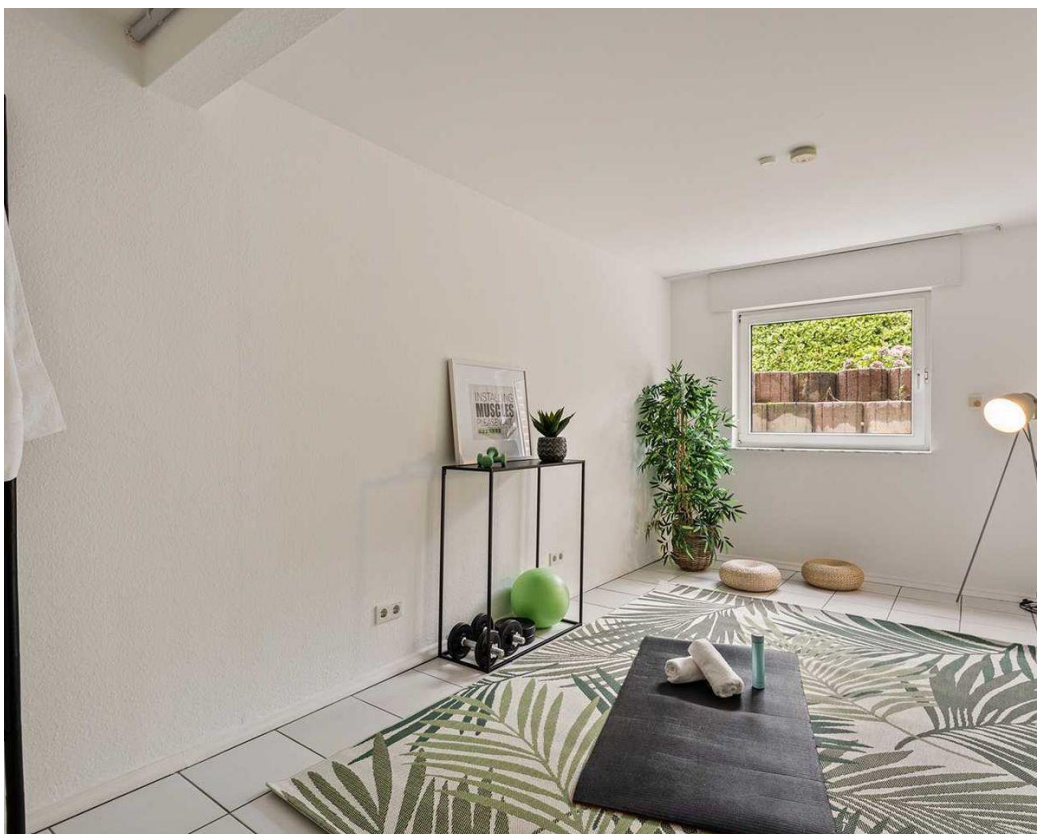
Treppenhaus



Badezimmer



Diele



Sportraum/Büro



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Wintergarten



Garten



Außenansicht



Kontakt

Schneider Immobilien GmbH

Bahnstraße 1

40878 Ratingen

Telefon: 02102.709400

E-Mail: info@schneider-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner

Tobias Otten

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

