

Ratingen / Homberg

Großzügiges Reihenmittelhaus mit vielseitigem Raumprogramm und West - Garten

VP azonosító: 26457014



VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 166 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 245 m²

VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Áttekintés

VP azonosító	26457014
Hasznos lakótér	ca. 166 m ²
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	439.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	18.06.2036

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Az ingatlan



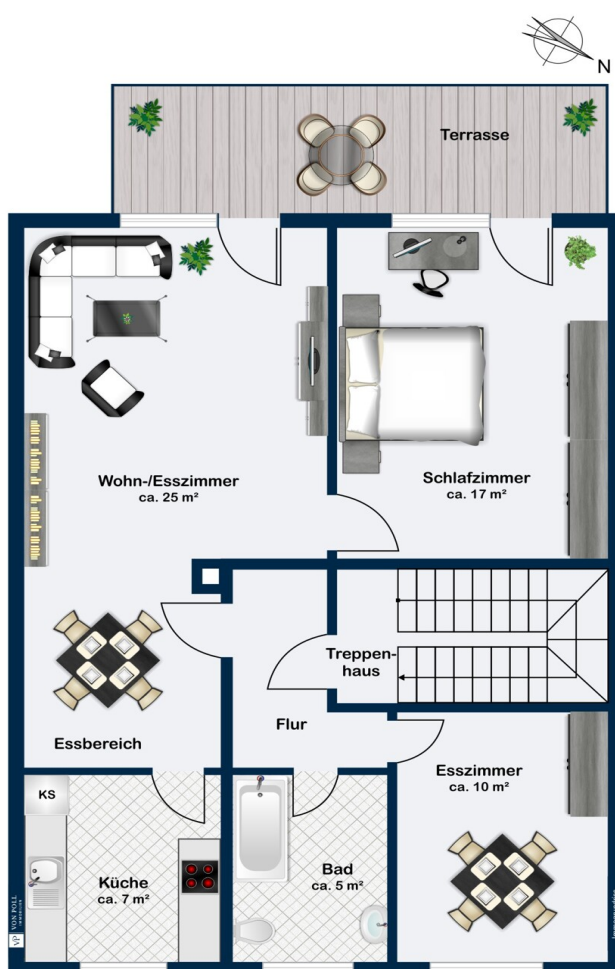
VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

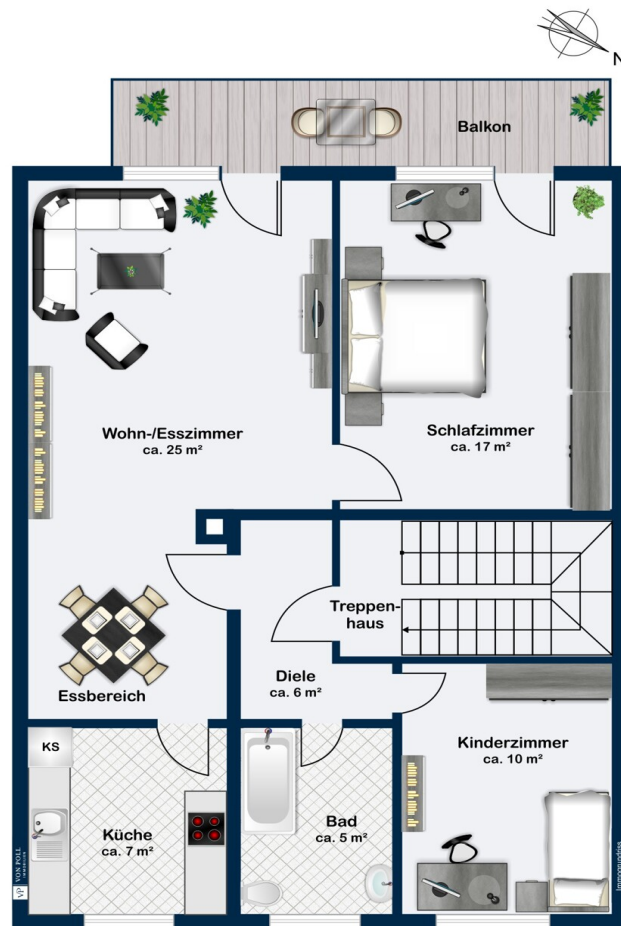
Az ingatlan

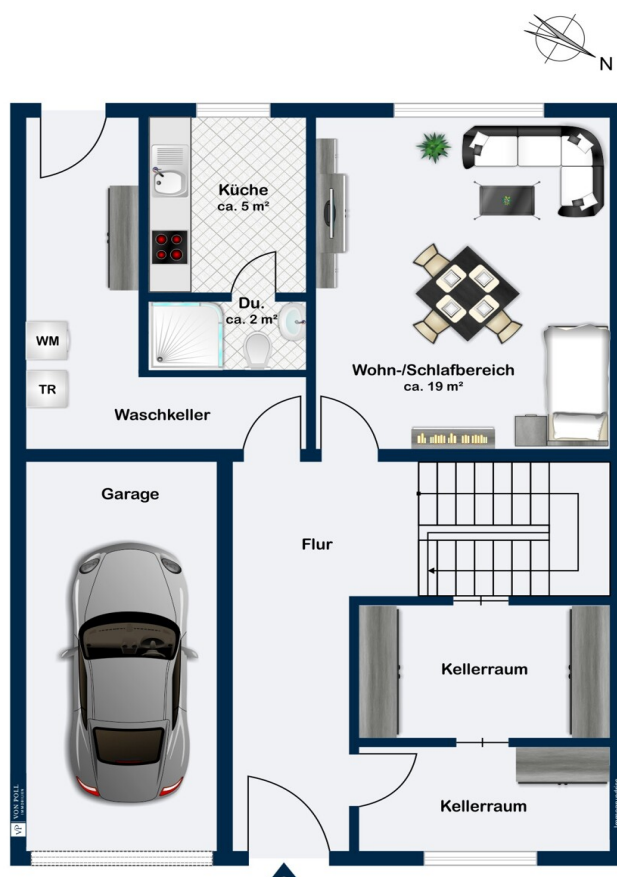


VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Az elso benyomás

Dieses Reihennittelhaus bietet auf ca. 166 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 245 m² großzügige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die Immobilie wurde 1966 erbaut und befindet sich in einem gepflegten aber renovierungsbedürftigen Zustand, was den künftigen Eigentümern erlaubt, ihr persönliches Wohnkonzept umzusetzen.

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über insgesamt 7 Zimmer. Mit 5 möglichen Schlafzimmern bietet das Raumangebot Flexibilität für verschiedene Lebenssituationen, sei es für eine größere Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Schaffung separater Ruhebereiche. Auf jeder der 3 Ebenen befindet sich ein Badezimmer, was für Komfort und Privatsphäre sorgt.

Eine Besonderheit ist die ca. 26 m² große Einliegerwohnung im Souterrain mit Küchenzeile und eigenem Duschbad, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise ein separates Arbeitszimmer, ein Gästebereich oder eine kleine private Einheit für Familienmitglieder ergeben. Der Hauseingang befindet sich im ebenfalls Souterrain.

Das Raumprogramm des Hauses überzeugt insbesondere auf den oberen beiden Etagen durch seinen individuellen Gestaltungsfreiraum, so dass je nach Bedürfnissen verschiedene Wohnkonzepte realisiert werden können. Die aktuelle Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität.

Hervorzuheben ist der nach Westen ausgerichtete Garten, der direkt an eine großzügige Terrasse mit Steinbelag anschließt. Hier eröffnet sich die Möglichkeit der Gestaltung eines angenehmen Rückzugsbereichs im Freien mit vielen Sonnenstunden. Die große Fensterfront im Erdgeschoss sorgt zudem für einen guten Tageslichteinfall und verbindet den Innenraum optisch mit dem Außenbereich.

Eine Garage am Hauseingang sowie ein Stellplatz seitlich vor dem Haus gehören zu diesem Immobilienangebot. Die Fassade ist mit Klinker verkleidet sowie mit großzügigen Fensterflächen und einem breiten Balkon im Obergeschoss ausgestattet. Das Erscheinungsbild ist typisch für das Baujahr und fügt sich harmonisch in das Umfeld der Nachbarbebauung ein. Der Zugang zum Garten erfolgt entweder von der Terrasse aus über eine Treppenanlage, die den leichten Höhenunterschied zwischen Straße und Hausniveau überbrückt, oder über ein Gartentor am unteren Ende des Grundstücks.

Die Lage des Hauses bietet eine angenehme und praktische Umgebung. Die Nachbarhäuser

sind modern und die Umgebung ist gepflegt, was zu einem ruhigen Wohnumfeld beiträgt.

Insgesamt eignet sich dieses Haus besonders für Kaufinteressenten, die gerne eigene Wohnideen einbringen möchten und Wert auf ein großzügiges Raumangebot in guter Lage legen. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Bedarfsausweis ist bestellt. Endenergiebedarfsangaben sind ca. Werte. Neuer Ausweis folgt in Kürze.

VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Minden a helyszínról

Ratingen-Homberg besticht als ein besonders lebenswerter Vorort von Ratingen, der mit seiner hohen Lebensqualität und familienfreundlichen Atmosphäre überzeugt. Die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, die in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, sowie die überdurchschnittliche Kaufkraft der Bewohner schaffen ein Umfeld, das sowohl Sicherheit als auch eine stabile Wertentwicklung von Immobilien garantiert. Dieses attraktive Umfeld macht Ratingen-Homberg zu einem begehrten Wohnstandort.

Das familienfreundliche Umfeld von Ratingen-Homberg zeigt sich in einer harmonischen Nachbarschaft, die viel Raum für gemeinschaftliches Leben und Erholung bietet. Hier finden Familien ein sicheres und geborgenes Zuhause, das von einer ruhigen und grünen Umgebung geprägt ist – ideal für Kinder, die unbeschwert aufwachsen und spielen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Infrastruktur runden das Bild eines attraktiven Lebensmittelpunkts ab.

Für Familien sind vor allem die hervorragenden Bildungsangebote von großer Bedeutung: Kindergärten wie „Sankt Jacobus der Ältere“ und die „Christian-Morgenstern-Schule“ sind in nur etwa fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine liebevolle und qualifizierte Betreuung. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen in angenehmer Reichweite, was eine optimale Förderung der Kinder in allen Altersstufen gewährleistet. Auch in puncto Gesundheit überzeugt Ratingen-Homberg mit Apotheken wie der „Ring Apotheke“ und der „Süd-Apotheke“, die innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine verlässliche medizinische Versorgung sicherstellen.

Die Freizeitgestaltung kommt ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze wie der „Spielplatz Taubenweg“ und der „Funky-Town Indoorspielplatz“ laden zu spannenden Stunden für die Kleinen ein, während großzügige Parks in fußläufiger Entfernung zu entspannten Familienausflügen einladen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie ALDI Süd in nur vier Gehminuten zur Verfügung, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation „Ulmenstraße“ in nur vier Minuten zu Fuß, sorgt für flexible Mobilität und erleichtert den Weg zu weiter entfernten Zielen.

Insgesamt bietet Ratingen-Homberg Familien ein rundum gelungenes Wohnumfeld, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch vereint. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft aufwachsen und sich entfalten können – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

VP azonosító: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com