



20220716_0015

675.000,00 €

Daten

ImmoNr	20220716_0015
Straße	Am Grünen See
Hausnummer	22
PLZ	40880
Ort	Ratingen

Kaufpreis	675.000,00 €
Kaufpreis pro qm	4.623,29 €
Stellplatzanzahl	2
BORIS-NRW	670,00 €
Außen-Provision	3% zzgl. MwSt.

Mietfläche

Wohnfläche ca. 146 m²

Nutzfläche ca. 60 m²

Grundstücksgröße ca. 210 m²

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze
Baujahr	2000

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr lt.	2000
Energieausweis	
wesentlicher	Gas
Energieträger	

Beschreibung

Das auffallende Reihemittelhaus mit gemütlichem Charme steht in einer naturnahen Spielstraße von Ratingen. Auf dem ca. 210 m² großen Grundstück befinden sich neben dem Haus eine herrliche Terrasse, ein Gartenhaus mit viel Stauraum. Das Haus mit der hellen Klinkerfassade wurde im Jahr 2000 in massiver Bauweise "Stein auf Stein" errichtet. Auf den ersten Blick begeistert sofort der liebevoll angelegte Vorgarten, die idyllische Ruhe. Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Beschaffenheit. Die Heiztherme wurde in den letzten Jahren energetisch ausgewechselt. Modernisierungstau ist nicht vorhanden. Der idyllische Garten bietet ausreichend Platz zum Relaxen, für die Familie. Die sonnige Sonnenterrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Hier lassen sich gemütliche Grillabende mit den Freunden feiern.

Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in verkehrsberuhigter Lage in Ratingen. Ein Vorort im westdeutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen. Zu den angrenzenden Metropolen gehören Düsseldorf. Hier wohnt es sich komfortabel, umgeben von Restaurants und Einkaufsläden. Dazu bietet Ratingen dynamischen Familien eine gute Allgemeinversorgung. Besonders hervorzuheben sind die Tagesausflüge in das Naherholungsgebiet „Blauer See“ und die Großstadt Düsseldorf. Ein Mehrwert für die Region ist der Wochenmarkt seit 1371. Darüber hinaus verfügt Ratingen über freundliche Kindergärten, Grundschulen und, weiterführende Schulen, . In erreichbarem Umkreis befinden sich für die 86000 Einwohner verschiedenste Arten von

Nahversorgungsmöglichkeiten, dazu zählen: Bushaltestellen, Apotheken, Ärzten, Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten, Drogerien, Reformhäuser, Kioske und Tankstellenshops. Besonders zuvorkommend für Pendler, Einheimische, Anwohner ist der rund 1 Km entfernte Bahnhof, sowie die ca. 3 Km entfernte Verkehrsanbindung der Autobahn A44. Der nächstgelegene Flughafen kann in rund 20 Fahrminuten mit dem Auto erreicht werden.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie hat eine Größe von ca. 147 m² Wohnfläche (Berechnung nach Wohnflächenverordnung), die sich auf 5 Zimmer verteilt. Darüber hinaus stehen Ihnen ca. 60 m² Abstell- und Nutzfläche zur Verfügung. Für ausreichend Abstellfläche sorgt ein geräumiger Vollkeller. Aufgrund des Erscheinungsbilds eignet sich das Haus hervorragend für Familien.

Von innen präsentiert sich das Objekt in einer einladenden Persönlichkeit. Besonders erwähnenswert ist der Kamin im Wohnzimmer. Vom hellen Entrée zweigen ab: das zeitlose Gäste-WC, die moderne Küche und das helle Wohnzimmer mit Kamin und bodentiefer Fensterfront. Über eine offene Treppe gelangt man in die beiden Obergeschosse. Hier befinden sich vier geräumige Schlafzimmer / Arbeitszimmer.

Gemütliche Kochabende mit der Familie, zu zweit oder mit Freunden: Die effiziente Marken-Küche ist vollständig ausgestattet und befindet sich in einem tadellosen Zustand. Vorhanden sind: ein Backofen mit Reinigungsfunktion, ein Kochfeld mit Dunstabzug sowie ein freistehender Kühlschrank.

Wohlfühlen im eigenen Bad: Die Immobilie besitzt insgesamt 1 Bäder und ein Gäste-WC. Das funktionale Vollbad befindet sich in einem individuellen Zustand. Zur Ausstattung gehören: großflächige Fliesen, Marken-Armaturen, eine Dusche und eine sehr schöne Badewanne.

Noch ein paar Detail-Informationen: • Eine Gasheizung aus dem Jahr 2017 versorgt das Haus über eine Fußbodenheizung mit Wärme. • Das Wohnzimmer ist mit makellosem Marmor-Boden ausgestattet. • Die Elektrik ist 3-adrig und auf dem aktuellen Stand. Ein FI-Schalter ist vorhanden.

Die Immobilie kann nach Vereinbarung frei übergeben werden. Die Nebenkosten betragen ca. 500 € pro Monat inklusive Heizung, Wasser, Strom, Versicherung, Grundsteuer, Niederschlagswasser, Müll und Straßenreinigung.



Flur



Küche



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



offenes Esszimmer



Wohnzimmer



Keller



Vorratsraum



Kellerraum



Garten



Terrasse



Terrasse



Hauseingang



Kamin



Carport



360 Grad Begehung

Ihr Ansprechpartner

Ralf Bertram

Lunistar ® by SiTAX GmbH

Gumbertstr. 179

40231 Düsseldorf

Tel. +49 211 44 66 05

Mobil +49 171 3294761

Fax +49 211 480099

rbertram@sitax.net

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

§1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§4 Maklerprovision

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen. Die Maklerprovision ist mit der Beurkundung des Hauptvertrages fällig.

§5 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§6 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns die unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

§7 Schriftform

Mündliche Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

§8 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§9 Gerichtsstand:

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers, SiTAX GmbH vereinbart.

§10 Salvatorische Klausel:

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Diese gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sehr geehrter Kunde,

im Falle des Zustandekommens eines Vertrages mit dem Maklerunternehmen SiTAX GmbH haben Sie als Verbraucher folgendes Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (SiTAX GmbH, Jäger Str. 5, 40231 Düsseldorf, Fax-Nr.: 0211 480099, rbertram@sitax.net) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Muster-Widerrufsformular

E-Mail: rbertram@sitax.net

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt am (*)/erhalten am (*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

Senden Sie den Widerspruch an folgende Anschrift:

SiTAX GmbH

Jäger Str. 5

40231 Düsseldorf