

EXPOSÉ

LUNISTAR
— IMMOBILIEN —

VERKAUF



SCHÖNES REIHENHAUS AM GRÜNEN SEE

SCAN ME

NAHE ERHOLUNGSPARK VOLKARDEY IN RATINGEN



Am Grünen See 22
40880 Ratingen

ImmoNr 20220716_0015

Zimmer: 5
Wohnfläche ca.: 146,00 m²
Grundstücksfläche: 210 m²
Kaufpreis: 675.000,00 EUR

IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rbertram@sitax.net

Lunistar® by Sitax GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 446605
Fax: +49 (0)211 - 480099

www.lunistar.de

1/4

DATEN

Objekttyp	Reihenmittehaus
Baujahr	2000
Etagen	2
Zimmer	4
Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung	2017
Wohnfläche ca.	146 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Grundstücksfläche	210 m ²
Heizung	Gas
Bezugsfrei ab	Nach Absprache
Garage/Stellplatz	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz	2

KAUFPREIS & PROVISION

Kaufpreis	675.000,00 €
Preis pro m ²	4.623,29 €
Boris-NRW	670,00 €
Provision für Käufer	3% zzgl. MwSt.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	Liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiebedarf	131 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E



IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rbertram@sitax.net

Lunistar® by Sitax GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 446605
Fax: +49 (0)211 - 480099

www.lunistar.de

Objektbeschreibung

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 Ort im westdeutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen. Zu den angrenzenden Metropolen gehört 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 86.000 Einwohner verschiedenste Arten von Nahversorgungsmöglichkeiten, dazu zählen: Bushaltestellen, Apotheken, Ärzte, Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten, Drogerien, Reformhäuser, Kioske und Tankstellenshops. Besonders zuvorkommend für Pendler, Einheimische und 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.



IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Bertram
rbertram@sitax.net

Lunistar® by Sitax GmbH
Gumbertstr. 179
40229 Düsseldorf
Düsseldorf HRB 23574

Tel.: +49 (0)211 - 446605
Fax: +49 (0)211 - 480099

www.lunistar.de

Ausstattung

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 Bad 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.

