Ratingen / Homberg

Großzügiges Reihenmittelhaus mit viel Potenzial in gefragter Lage

Objektnummer: 26457014



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 245 m²

Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26457014
Wohnfläche	ca. 166 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.06.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	215.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Die Immobilie





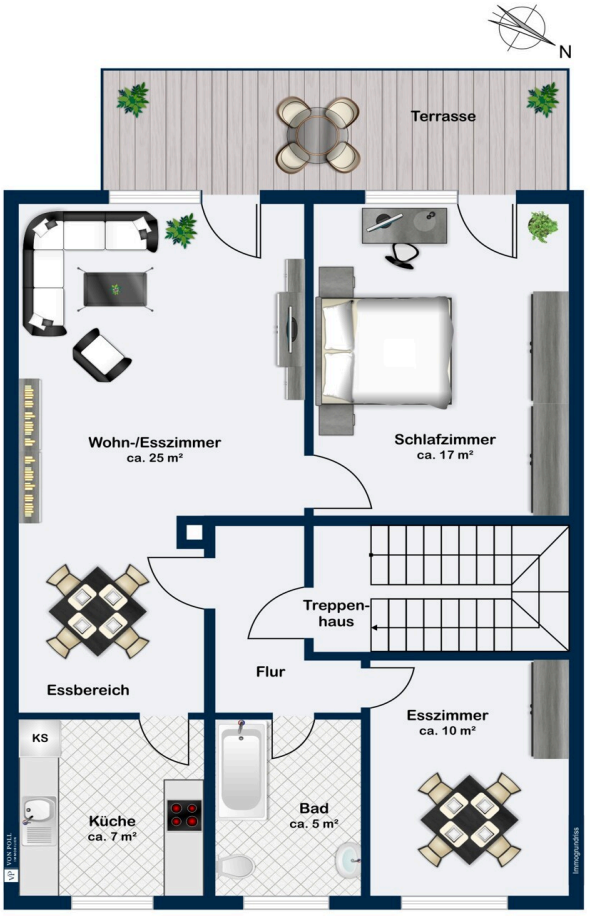
Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

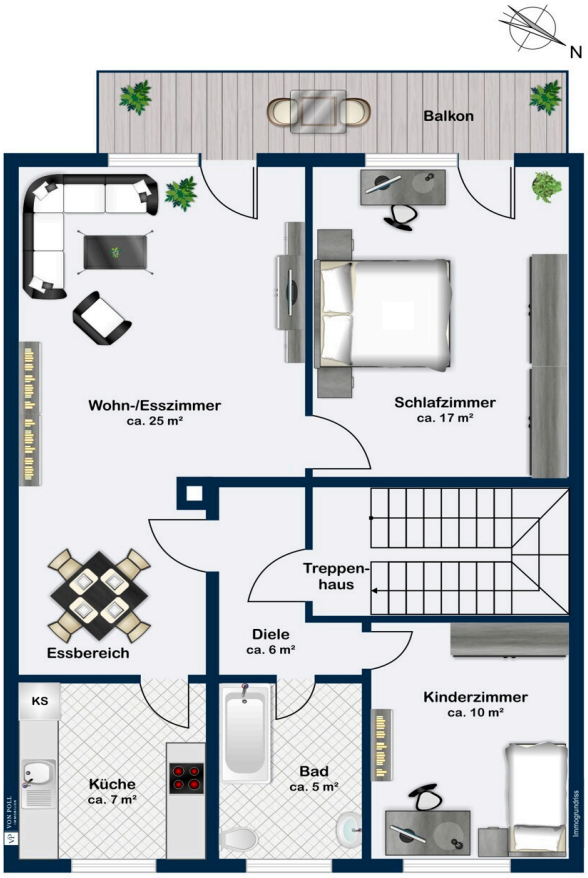
Die Immobilie

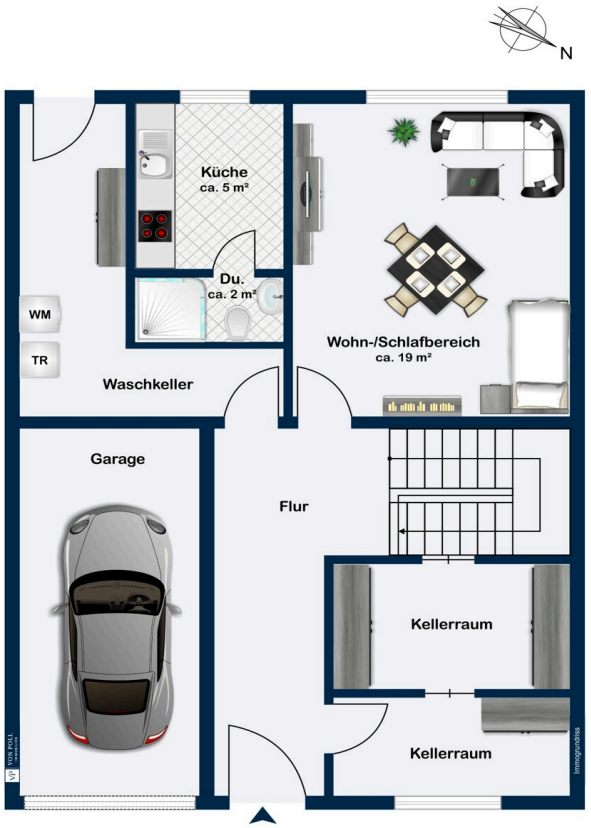


Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Grundrisse




N
Balkon
Wohn-/Esszimmer
ca. 25 m²
Schlafzimmer
ca. 17 m²
Treppen-
haus
Diele
ca. 6 m²
Essbereich
KS
Küche
ca. 7 m²
Bad
ca. 5 m²
Kinderzimmer
ca. 10 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus 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 Ausweise folgt in Kürze.

Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26457014 - 40882 Ratingen / Homberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com