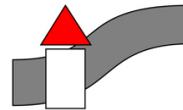


Ratingen-West: Einfamilienhaus im Grachten-Wohnpark Gut Volkardey!



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 63615-9491

Wohnfläche 328 m²

Objektbeschreibung

Das gepflegte und vollunterkellerte Reihenendhaus ist das ideale Domizil für die Familie mit Platzbedarf! Das Haus ist über den westlich ausgerichteten Vorgarten mit Terrasse begehbar. Das Erdgeschoss bietet ein Wohnzimmer mit offenem Kamin, das sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt und Zugang zur Terrasse und zum großen Garten ermöglicht. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich das offene Esszimmer mit angeschlossener Küche. Zusätzlich gibt es natürlich noch ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich vier gut bemessene Schlafzimmer sowie ein Wannenbad. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und mit einer Küche und einem Duschbad ausgestattet. Diese Fläche ist nicht als Wohnfläche ausgewiesen. Als Bonus gibt es noch eine fußläufig erreichbare Garage in direkter Nachbarschaft.

Lage

Das gepflegte Reihenendhaus befindet sich im Ratinger Westen, inmitten des Grachten-Wohnparks - Gut Volkardey. Dieses von giebelständigen Einfamilienhäusern und von zwei Grachten durchzogene Wohngebiet wurde in den 1970er Jahren erbaut. Es ist von einer Ringstraße umgeben. Durch den Wohnpark selbst führen Gehwege. Ratingen-West grenzt an den Düsseldorfer Norden. So sind nicht nur die Ratinger Fußgängerzone, sondern auch die Düsseldorfer City gut zu erreichen. Weniger als 10 Gehminuten sind es bis zu einer Kita einer Grundschule, einer Gesamtschule und einem Gymnasium. Die Haltestellen der Buslinien 752 + 754 (Richtung Düsseldorf-Hbf. und Mülheim) sind nur etwa 350 m entfernt und mit dem PKW sind es nur wenige Minuten bis auf die BAB 52 und 44. Die direkte Nähe zum Erholungspark Volkardey - mit Silbersee und Grüner See - lädt zum Joggen, Spazieren und Radfahren ein.

Ausstattung

- verkehrsberuhigte Wohnlage - 4 Schlafzimmer - großes Wohnzimmer mit offenem Kamin - 2 Bäder (1 Duschbad und 1 Wannenbad) - Gäste-WC im Erdgeschoss - großer Garten sowie 2 Terrassen in westlicher und östlicher Ausrichtung - eine Terrasse mit offenem Außenkamin - Vorder- und Rückfront in 2022 nachträglich gedämmt - Gaszentralheizung - Fenster mit Holzrahmen und Isolierverglasung - vollunterkellert mit großem Hobbyraum - Garage in direkter Nachbarschaft

Sonstiges

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 22.05.2023 bis 21.05.2033 Endenergiebedarf Wärme: 137.4 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas schwer Energieeffizienzklasse: E Baujahr: 1974

Bilder











