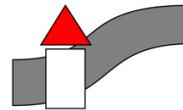


Traumhaftes, freistehendes Zweifamilienhaus mit unverbautem Weitblick

Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 20006-6712b

Wohnfläche 830 m²

Objektbeschreibung

* Großes Grundstück mit Garten nach Westen * Zwei separate Wohneinheiten mit zusammen über 336 m² Wohnfläche * Galerie mit außergewöhnlicher, offener Bauweise und Blick ins Grüne * Doppelgarage und weitere PKW-Stellplätze direkt am Haus * Hochwertige und gepflegte Ausstattung Freuen Sie sich auf ein freistehendes und vollunterkellertes Zweifamilienhaus mit einer Doppelgarage direkt am Haus und Garten mit Blick ins Grüne. Das Haus wurde 1981 in Massivbauweise auf einem 830 m² großen, westlich ausgerichteten Grundstück errichtet. Auf insgesamt über 300 m² Wohnfläche eröffnen sich Ihnen in diesem top gepflegten und hochwertig ausgestatteten Architektenhaus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten mit jeweils eigenen Eingängen, Treppenaufgängen und einer durchdachten räumlichen Trennung auf allen Ebenen, ohne Einschränkungen bei der Nutzung oder Privatsphäre. Die rechte Haushälfte wird derzeit durch die Eigentümerin selbst genutzt und kann durch den Erwerber sofort bezogen werden. Die linke Haushälfte ist seit dem 1. Januar 2021 an eine junge Familie vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt EUR 15.540,-. Wohneinheit 1 (rechte Haushälfte, ca. 236m² wohnlich genutzte Fläche): Im Erdgeschoss erwarten Sie eine helle Eingangsdiele, ein Gäste-WC mit Fenster, eine Küche sowie ein sehr großer und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und einem Kamin. Über eine Schiebetür gelangen Sie auf die Naturstein-Terrasse, die mit einer elektrischen Markise beschattet werden kann. Die offene Galerie im Obergeschoss ist bestens geeignet als Büro oder gemütliche Lesecke. Darüber hinaus stehen Ihnen im Obergeschoss drei Schlafzimmer, ein Duschbad und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss erstreckt sich über die komplette Etage des Hauses und bietet zwei weitere große Wohn- und Schlafräume mit jeweils einem eigenen Dusch- bzw. Wannenbad. Im Kellergeschoss befinden sich ein gut belichteter Hobbyraum, drei Abstell- oder Lagerräume, der gemeinsame Hausanschlussraum und der Heizungsraum inklusive Waschküche, von dem aus Sie über die Außentreppe in den Garten gelangen. Wohneinheit 2 (linke Haushälfte ca. 100m² wohnlich genutzte Fläche): Die vermietete Wohneinheit hat im Erdgeschoss eine zentrale Eingangsdiele, ein Gäste-WC mit Fenster, eine Küche und einen Wohn- und Essbereich, der sich zur Terrasse und dem Garten hin öffnet. Das Obergeschoss verfügt über ein ruhiges Eltern-Schlafzimmer, ein Kinder- oder Gästezimmer mit einer Loggia und ein geräumiges Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche. Im Kellergeschoss befinden sich drei Lagerräume, der gemeinsame Hausanschlussraum und ein Wasch- und Trockenraum mit Zugang in den Garten. Für beide Einheiten: Für PKW, Fahrräder und Co. bietet sich die große Doppelgarage direkt am Haus an. Darüber hinaus stehen in der Einfahrt weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung. Der Garten ist mit einer Rasenfläche, gepflasterten Wegen und Flächen, Bäumen und Beeten stilvoll angelegt. Das Grundstück ist mit Hecken und Sträuchern eingefriedet und grenzt rückseitig an eine riesige, unbebaute Wiese. Hier genießen Sie neben dem weiten Ausblick ins Grüne zudem den Vorteil, dass durch den Abstand zur nächsten Bebauung viel Privatsphäre gegeben ist. Das gesamte Haus wird über eine 2001 installierte Gas-Zentralheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die Wohn- und Essbereiche der rechten Wohneinheit verfügen über eine Fußbodenheizung. In den anderen Räumen sind Flächenheizkörper installiert. Alle Angaben zu den wohnlich genutzten Flächen und Wohnflächen sind ohne Einberechnung der großen Terrassen sowie der Loggia gemacht! Energiebedarfsausweis, 184 kWh/ (m²a), Gas, F, Gebäudebaujahr 1981

Lage

Das direkte Wohnumfeld: Einkaufen: Supermarkt und Discounter in ca. 350 m bis 1,6 km Bildung: Kindergarten und Grundschulen in ca. 240 m bis 1,5 km Freizeit: Spielplatz und Sportstätten in ca. 280 bis 540 m Gastronomie: Bistros, Imbiss und Gaststätten in ca. 300 m bis 400 m Gesundheit: Arzt und Apotheke in ca. 260 m bis 1,5 km ÖPNV: Bus-Linie in ca. 280 m, Bhf. Düsseld. Flughafen in 2,2 km Autobahn: Autobahnauffahrt in ca. 1,3 km Entfernung Ratingen-Tiefenbroich: Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Ratingen-Tiefenbroich. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung. Dieser mehrheitlich von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägte Stadtteil liegt im Nordwesten von Ratingen. Den Norden und Süden von Tiefenbroich trennt der Angerbach. Sie haben hervorragende Autobahnanschlüsse zur A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL) und A44 Ratingen-Mönchengladbach. Der Ratinger Stadtteil Tiefenbroich liegt im näheren Einzugsbereich des Düsseldorfer Flughafens. Tiefenbroich verfügt über eine gute Infrastruktur mit allen notwendigen Geschäften. Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Zahl vorhanden. Ratingen - die größte Stadt im Kreis Mettmann - ist durch ihre günstige Lage zwischen den Großstädten Essen und Düsseldorf, der hervorragenden Verkehrsanbindungen, der Nähe zum Flughafen Düsseldorf und der ausgeprägten Infrastruktur, ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Tagesstätten etc. sind in Ratingen in ausreichender Anzahl vorhanden. Düsseldorf - die Landeshauptstadt von NRW - grenzt direkt an Ratingen. Die Autobahnen A3 Köln-Oberhausen, die A44 Ratingen-Mönchengladbach und die Autobahn A52 Essen-Düsseldorf / Roermond (NL) verknüpfen sich im Raum Ratingen zu einem Dreieck. Das mittelalterliche Stadtzentrum, der Marktplatz mit denkmalgeschützten Gebäuden, die Stadtmauer, die Stadttore, die Wasserburg, das Schloss Linnepe, das Schloss Landsberg und die erste mechanische Baumwollspinnerei Cromford, dokumentieren die historische Kultur und sind attraktive Sehenswürdigkeiten. Das Kulturangebot mit Museen, Veranstaltungen in der Stadthalle, im Stadttheater, auf der Freilichtbühne Blauer See und am Grünen See ist äußerst vielfältig. Das Freizeitangebot mit Sportplätzen, Eislaufhalle, Hallen- und Freibad ist sehr groß. Die umfangreichen Wälder und Seen sind die grüne Lunge, der ruhende Pol und beliebtes Naherholungsgebiet der Ratinger Bevölkerung.

Ausstattung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus überzeugt unter anderem mit den folgenden Ausstattungsmerkmalen: - Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen in Naturtönen, Echtholz-Parkett im Schiffboden-Design und Holzdielen sowie Feinsteinzeug in den Bädern im Erd- und Obergeschoss - Doppelt isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise mit Einbruchsicherung - Wände teils glatt verputzt, teils mit Raufasertapeten versehen sowie im Erdgeschoss der rechten Wohneinheit bestehend aus weiß gestrichenem Sichtmauerwerk - Tageslichtbäder im Erdgeschoss und Obergeschoss beider Einheiten saniert in 2013, 2015 und 2018 (inkl. Wasser- und Stromleitungen) - Bodentiefe Fenster und Schiebetüranlagen in den Wohnzimmern - Kamin mit Glasabdeckung im Wohnzimmer

der rechten Wohneinheit, Vorrichtung für Kamin-Ofen im Wohnzimmer der linken Wohneinheit - Beide Terrassen mit Natursteinböden und Markisen -
Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden - Oberste Geschossdecke gedämmt - Gartenhaus und Unterstand für Brennholz - Glasfaseranbindung und
Satelliten-Anschlüsse Die weiteren Ausstattungsmerkmale dieses eindrucksvollen Hauses stellen wir Ihnen gerne in einer Besichtigung vor.

