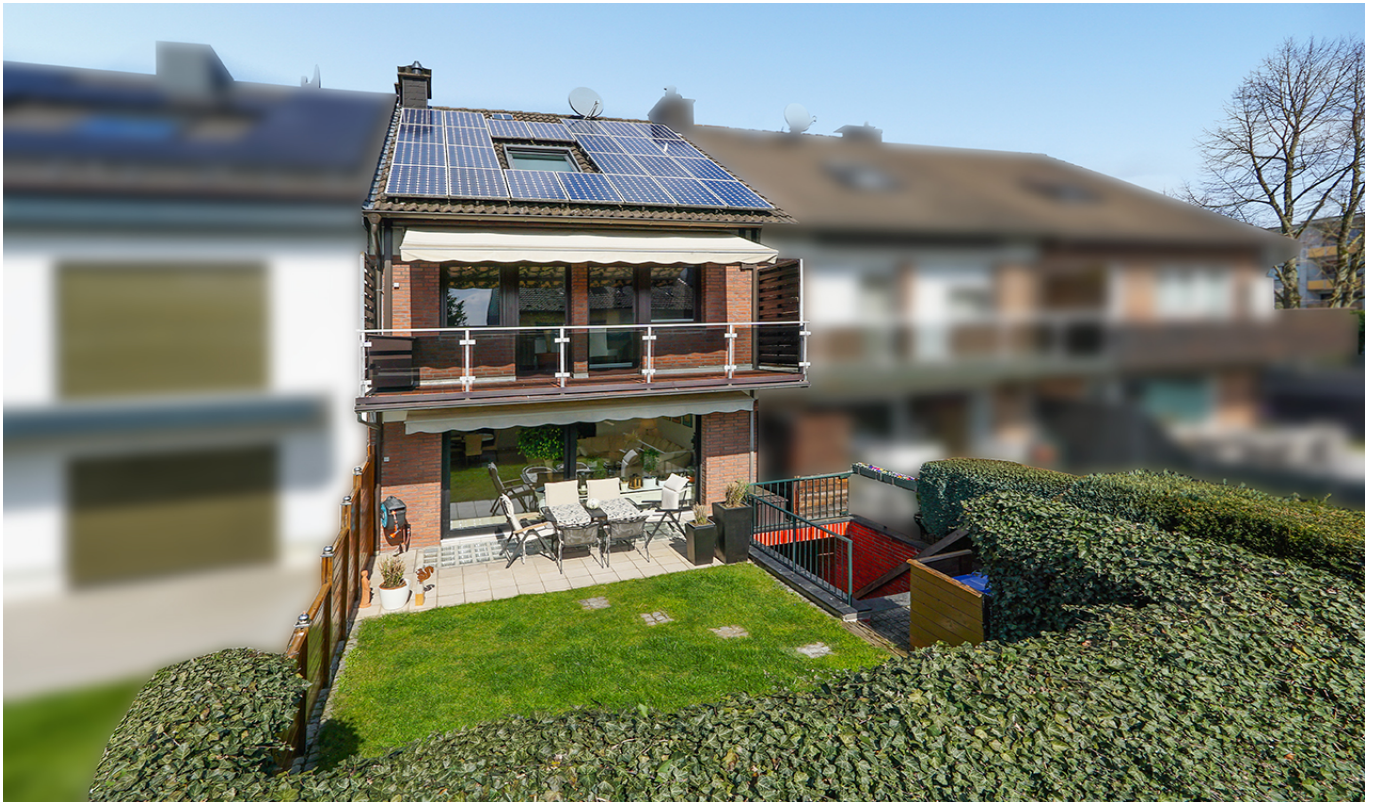


**Ratingen / Homberg**

# **Top gepflegtes Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten und Photovoltaikanlage in ruhiger Lage**

**Objektnummer: 26457006**



**KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 189 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg**

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

Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26457006	Kaufpreis	589.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1978	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	85.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

## Die Immobilie



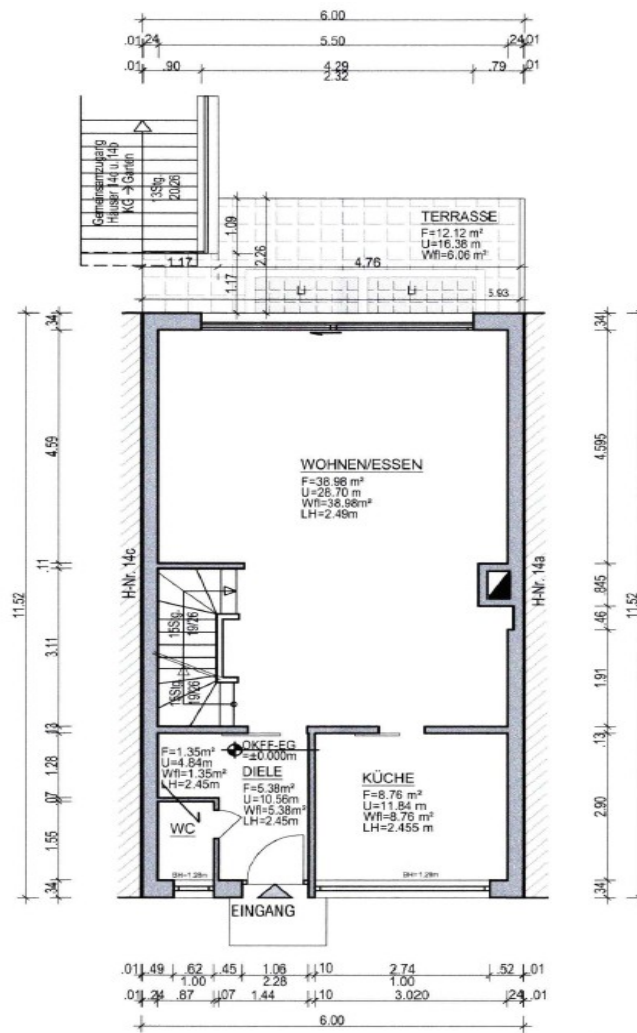
Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

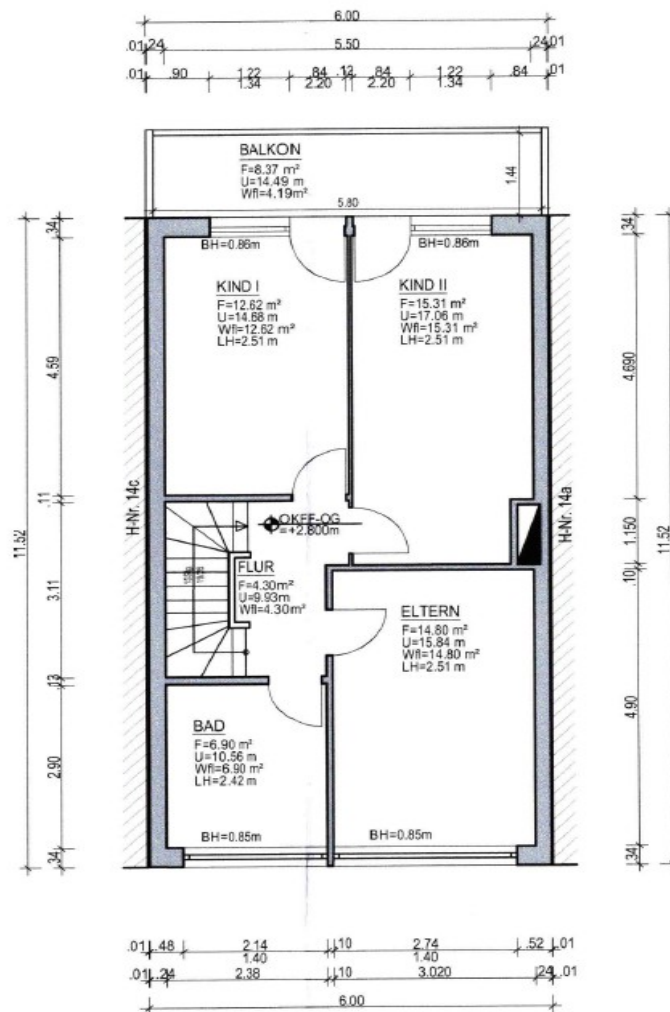
## Die Immobilie



Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg

# Grundrisse









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: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg**

## Ein erster Eindruck

Das 1978 fertiggestellte Einfamilien – Reihenmittelhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, die in eine Sackgasse übergeht. Die Immobilie präsentiert sich dank fortlaufender Renovierungen in einem sehr guten allgemeinen Zustand und verfügt über eine gehobene Ausstattung. Auf der nach Süden ausgerichteten Seite des Daches befindet sich eine Photovoltaikanlage, die 4,44 kWp Nennleistung hat und eine Einspeisevergütung von 28 ct pro kWh bis 2031 erzielt. Da das Haus mit tragenden Decken in Massivbauweise gebaut wurde, lassen sich sämtliche Innenwände auf Wunsch versetzen.

Die Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 61 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 58 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: ca. 35 m<sup>2</sup>

Der voll ausgebaute Keller bietet eine Nutzfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- Essbereich, die Küche, eine Diele und ein Gäste-WC. Das große ebenerdige Schiebetür-Fenster im Wohnzimmer ermöglicht den Ausgang auf die Terrasse mit elektrischer Markise und in den kleinen, pflegeleichten Garten. Das Küchenfenster und die Wohnzimmerfensterfront sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Drei mögliche Schlafzimmer, eine kleine Diele sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche befinden sich im 1. Obergeschoss. Vor den beiden nach Süden ausgerichteten Schlafzimmern befindet sich ein Balkon mit elektrischer Markise, der von beiden Zimmern aus betreten werden kann. Diese sind zusätzlich mit je einer Klimaanlage ausgestattet, die an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgen.

Im voll ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer mit Dusche. Die 2020 eingebauten Velux-Dachfenster verfügen über elektrische Rollläden.

Das Kellergeschoss mit Wohnraumhöhe (2,50 m) bietet einen großen beheizbaren Hobbyraum mit Tageslichteinfall und Treppenausgang in den Garten, einen Wirtschaftsraum, einen Handwerksraum sowie den Technikraum mit Heizanlage, Warmwassertank und zusätzlichem Stauraum.

Eine Einzelgarage mit bereits vorhandener Wallbox rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, einen persönlichen Austausch oder eine Besichtigung zur Verfügung. Entdecken Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet.

**Objektnummer: 26457006 - 40882 Ratingen / Homberg**

## Alles zum Standort

Ratingen besticht als eine stabile und attraktive Vorstadtregion in unmittelbarer Nähe zu Düsseldorf, die mit rund 87.500 Einwohnern eine harmonische Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität bietet. Die Stadt überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, vielfältige Dienstleistungen und eine hervorragende Verkehrsanbindung, die das Pendeln in die Landeshauptstadt ebenso erleichtert wie den Zugang zu regionalen Angeboten. Familien profitieren hier von einem sicheren, grünen Umfeld und einer lebendigen Gemeinschaft, die den Alltag angenehm und zukunftsorientiert gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie im Stadtteil Homberg präsentiert sich als besonders familienfreundlich: Zahlreiche Spielplätze sind in nur einer Minute zu Fuß erreichbar und laden Kinder zum unbeschwerten Spielen ein. Parks und Sportanlagen, darunter ein idyllischer Park in nur drei Minuten Fußweg, schaffen Raum für aktive Erholung und gemeinsames Naturerleben. Für die Kleinsten sind Kindergärten wie „Ulmenstraße“ und „Mozartstraße“ in einem Umkreis von etwa fünf bis zehn Minuten zu Fuß bequem erreichbar, während die Christian-Morgenstern-Schule ebenfalls in nur ca. fünf Minuten Fußweg erreichbar ist – eine ideale Voraussetzung für kurze und sichere Schulwege. Übrigens auch Hundebesitzer werden begeistert sein! Eine über die Region sehr bekannte Hundetagesstätte ist nur 3 km entfernt.

Auch in puncto Gesundheit ist für Familien bestens gesorgt: Apotheken wie die Süd-Apotheke und verschiedene ärztliche Praxen sind nur fünf Minuten zu Fuß entfernt. Ergänzend ist eine weiterführende medizinische Versorgung in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit den Bushaltestellen „Zinzendorfstraße“ und „Grevenhauser Weg“ in nur drei bis vier Minuten Fußweg, die eine schnelle Verbindung zu umliegenden Einrichtungen und zur Innenstadt gewährleisten.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab: Gemütliche Cafés und Restaurants wie „Zur Krone“ oder das „Bauernhofcafé Groß-Ilbeck“ und das Eiscafé "Eisgold" laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und sind in weniger als 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie der ALDI Süd sind ebenfalls nur ca. neun Minuten zu Fuß entfernt und ermöglichen einen stressfreien Alltag.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten macht Ratingen - Homberg zu einem idealen Lebensort für Familien.

**Objektnummer: 26457006 - 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](mailto:ratingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**