

weber & weber  
die immobilienkaufleute.



wohnbaugrund. M55.

40878 ratingen-mitte/cromford nordrhein-westfalen  
deutschland.

du kannst den allerschönsten platz der welt planen,  
erstellen und bauen - aber man benötigt menschen, um den  
traum wahr werden zu lassen.

walt disney.



## lage. stadt ratingen.

**Ratingen** liegt im Bundesland Nordrhein Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Ratingen liegt im nordwestlichen Vorland des Bergischen Landes. Die Stadt grenzt im Süden und Westen an die Landeshauptstadt, im Norden an die Städte Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen sowie im Osten an die Städte Heiligenhaus, Wülfrath und eben an die Kreisstadt Mettmann selbst.

Nördlich des Ratinger Zentrums fließt die Anger, im Süden der Schwarzbach. In Ratingen befinden sich mehrere Naturschutzgebiete, unter anderem die Naturwaldzelle Hinkesforst.

Das Zentrum Ratingens bildet der Markt, auf dem schon mindestens seit 1371 Waren angeboten werden. Der heutzutage dort stattfindende Wochenmarkt ist einer der belebtesten und beliebtesten weit und breit. Der Markt wird bestimmt von dem Bürgerhaus und der dahinter liegenden Kirche St. Peter und Paul. Nordwestlich des Marktplatzes befindet sich etwas versteckt das Minoritenkloster.

Durch die Verkehrsanbindung und die Ausweisung von Gewerbeflächen ist es Ratingen seit den 1960er Jahren gelungen, den Schwund einiger traditioneller Industriezweige durch die Ansiedlung moderner Dienstleistungs- und Computerbetrieben über zu kompensieren. Zu den Unternehmen mit Firmensitzen oder großen Betrieben in Ratingen gehören u.a. Balcke-Dürr, easycash, Hewlett-Packard, Keramag, Mitsubishi Electric Europe, Nokia, SAP, Sun Microsystems, Vodafone und Esprit. Coca-Cola hat 2010 Vertrieb und Marketing von Düsseldorf-Rath nach Ratingen verlegt.

Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zu den drei Oberzentren Düsseldorf, Duisburg und Essen verfügt Ratingen über eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzdichte von 380 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Zentrum zwischen Ruhrgebiet und den Ballungsräumen Düsseldorf, Köln/ Bonn und Wuppertal verfügt Ratingen über sehr gute Verkehrsanbindungen. Die räumliche Nähe von wenigen Kilometern zum Flughafen Düsseldorf International sorgt für die schnelle Erreichbarkeit von Flugzielen im Inland, Europa und Übersee. Der Bahnhof Düsseldorf Flughafen mit Anschluss an das ICE-Netz liegt direkt an der Stadtgrenze zu Ratingen. Er ist schnell per Bus, Taxi, Fahrrad oder eigenem Kfz zu erreichen und bietet direkten Zugang zum nationalen und internationalen Schienenfernverkehr. Im öffentlichen Personennahverkehr verkehrt an den S-Bahnstationen Ratingen-Ost und Hösel die S-Bahn-Linie S6 Köln–Leverkusen–Düsseldorf–Ratingen–Essen, die Düsseldorfer Straßenbahn-Linie 712 und ein dichtes Netz von Buslinien der Rheinbahn. Die Stadt gehört zum Gebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr. Darüber hinaus liegt Ratingen Mitte im Dreieck der Autobahnen A3 (Köln – Oberhausen), A52 (Düsseldorf – Essen) und A44 (Mönchengladbach – Ratingen Ost) und ist damit hervorragend an das Autobahnnetz angebunden. Zudem verlaufen die Bundesstraße 1 und die Bundesstraße 227 auf dem Stadtgebiet.

Willkommen in Ratingen.



## wohnbaugrund. M55.

*wohnbaugrund – mehrparteienhaus - cromford.*

Auf dem hier angebotenen Grundstück von respektablen ca. 872,00m<sup>2</sup> Fläche, in einer besonders guten und zentralen Lage sowie in fußläufiger Nähe zum attraktiven Marktplatz der Stadt Ratingen, kann auf Basis §34 die Realisierung einer Neubau-Wohnbebauung in Form eines Mehrparteienhauses vorgenommen werden.

Mit ca. 503,00m<sup>2</sup> neuer Wohnfläche verteilt auf fünf bis sechs Einheiten in zweieinhalbgeschossiger Bauweise, seitlich anliegender Einzelgarage und davor gelagerten weiteren sechs PKW-Stellplätzen, entsteht somit eine Neubaukonzeption, welche der Markt- sowie Nachfragerlage äußerst gerecht wird.

Der derzeitige Altaufstand zeigt sich bereits mieterfrei und steht nicht unter Denkmalschutz.

Die Ausrichtung in Ost und West bezeichnet sich als optimal.

Eine Architekten- und/ oder Bauträgerbindung existiert nicht.

Eine erteilte Baugenehmigung ist im Angebot enthalten.

Alles in allem eine Entwicklungsoption in wunderbarer Lage.

Überzeugen Sie sich selbst.

Sie sind herzlich eingeladen.



gib das, was dir wichtig ist, nicht auf, nur weil es nicht  
einfach ist.

albert einstein.

## eckdaten. M55.

Typ:	Baugrundstück
Art:	Wohnbaugrund
Neu-Bebauung:	Mehrparteienhaus
Neu zu erstellende Wohnfläche:	ca. 503,00m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	5-6
Geschossigkeit:	II plus
Gemarkung:	Ratingen
Flur:	22
Flurstück:	136
Erschließung:	erschlossen
Grundstücksgröße:	ca. 872,00m <sup>2</sup>
Straßenfront:	ca. 20,50m
Bodenwert:	€ 910,--/m <sup>2</sup> Grundstück; Bodenrichtwert lt. boris.nrw.de
Baurecht:	nach §34
Bauantrag:	eingereicht
Baugenehmigung:	inklusive
Zustand:	aufstehendes EFH
Mietverhältnisse:	keine
Denkmalschutz:	kein
Architekten-/ Bauträgerbindung:	kein
Übergabe:	wie es steht und liegt
Abriss:	zu Lasten Käufer
Kaufpreis:	€ 795.000,--
Provision:	4,76% inkl. ges. MwSt.



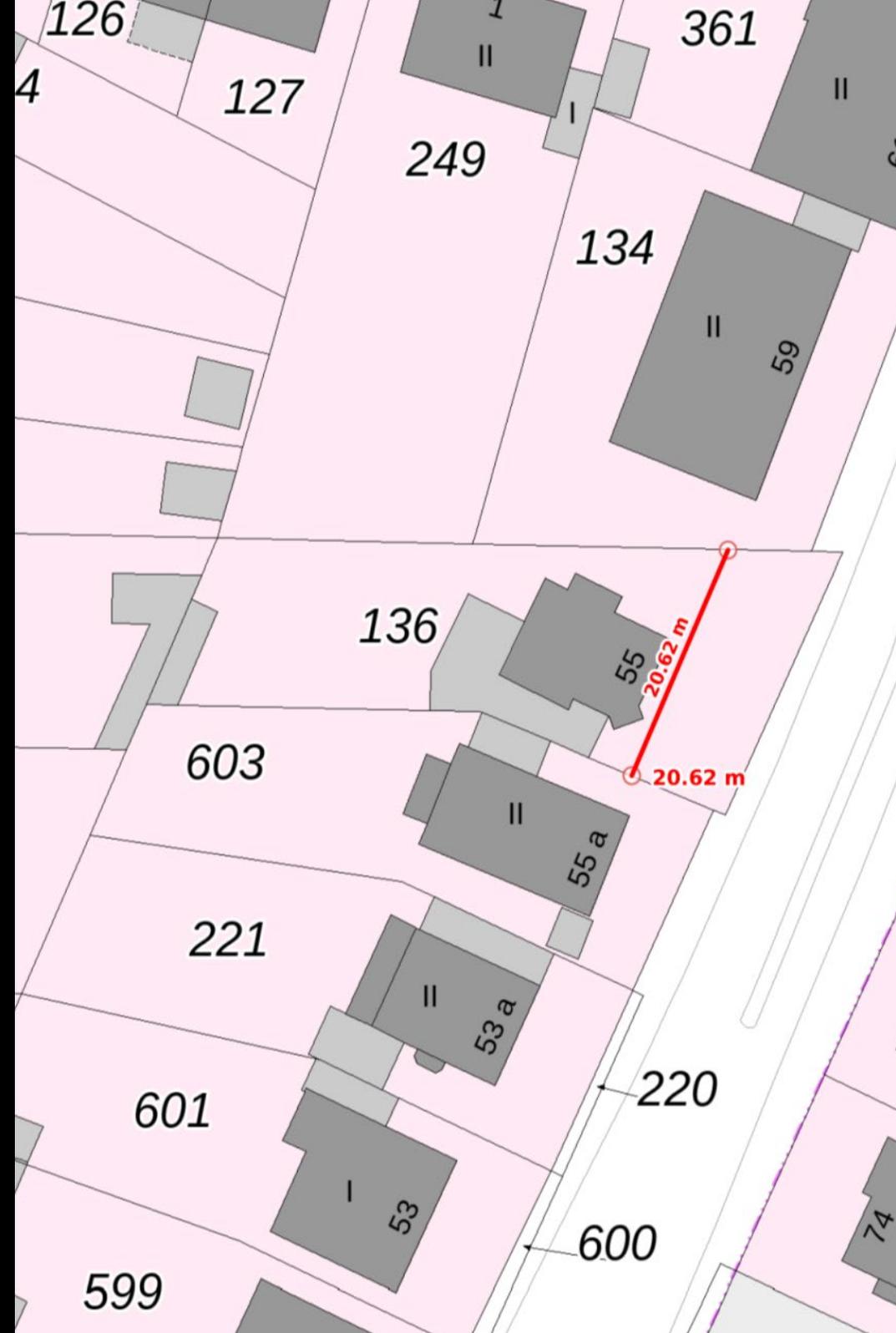
damit das mögliche entstehe, muss immer wieder das unmögliche versucht werden.

hermann hesse

anlage1. bauantrag lageplan.

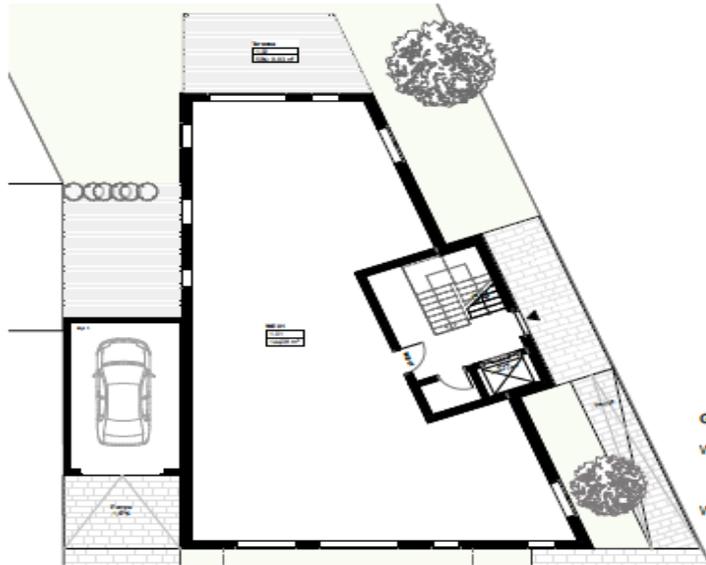


anlage2. liegenschaftskataster.

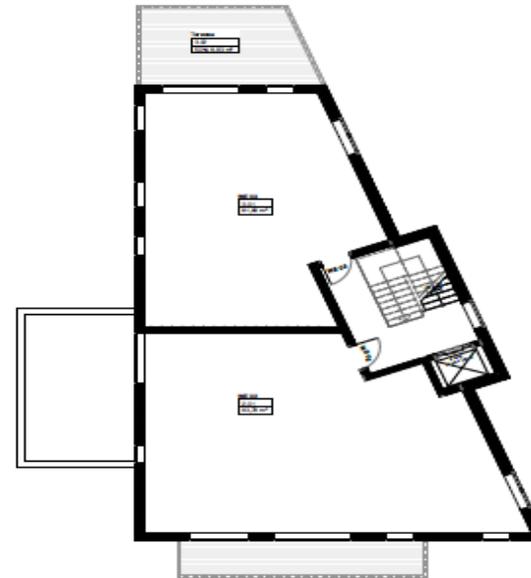


NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
Grundrisse 0.M.

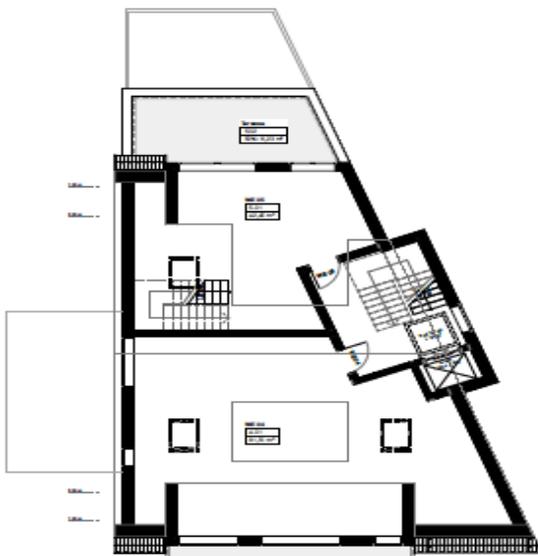
Wohnfläche Gesamt ca. 503 m<sup>2</sup>



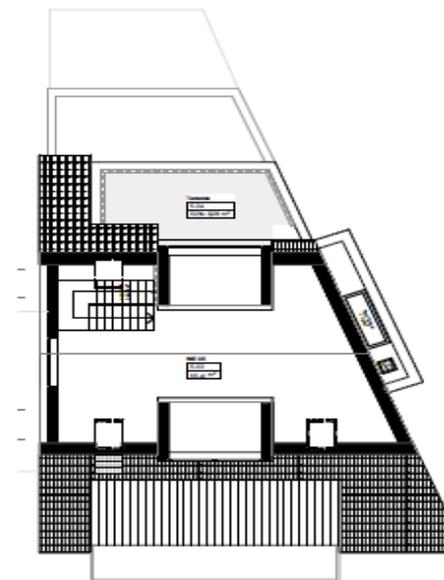
**GRUNDRISS EG**  
Wohnung 1  
144 m<sup>2</sup> + 8,9 m<sup>2</sup>  
(Terrasse 17,80 m<sup>2</sup>)  
Wohnfläche Gesamt  
153 m<sup>2</sup>



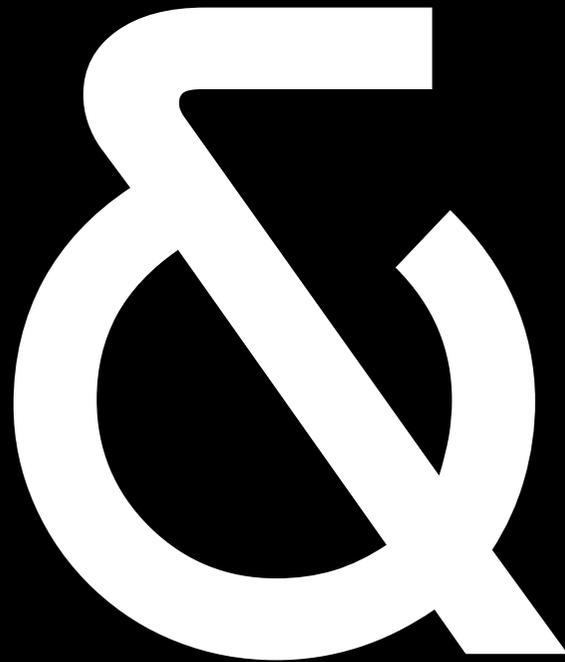
**GRUNDRISS 1.OG**  
Wohnung 2  
Wohnung 3  
84 m<sup>2</sup>  
62 m<sup>2</sup> + 8,9 m<sup>2</sup>  
(Terrasse 17,80 m<sup>2</sup>)  
Wohnfläche Gesamt  
155 m<sup>2</sup>



**GRUNDRISS DG**  
Wohnung 4  
Wohnung 5  
82 m<sup>2</sup>  
42 m<sup>2</sup> + 8 m<sup>2</sup>  
(Terrasse 16,00m<sup>2</sup>)  
Wohnfläche Gesamt  
132 m<sup>2</sup>



**GRUNDRISS Spitzboden**  
Wohnung 5  
55 m<sup>2</sup> + 8,0 m<sup>2</sup>  
(Terrasse 16,00 m<sup>2</sup>)  
Wohnfläche zwischen 1.00 - 2.00 m zu 50%  
Wohnfläche Gesamt  
63 m<sup>2</sup>



weber & weber  
die immobilienkaufleute.

+49 211 936 750 731  
anfrage@zweiweber.de  
zweiweber.de