

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ratingen

### Doppelhaushälfte in Ratingen Lintorf, gut geschnitten



Objekt-Nr. OM-210783

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.320 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marsteller, Tanja

Franz-Schubert-Str. 14  
40885 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	160 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	7.440 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte mit toller Lage (süd-west-Ausrichtung) zentral in Ratingen-Lintorf.

Im EG befindet sich ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, eine große Küche und ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer geht eine Terasse zum pflegeleichten Garten. Vom Essbereich kann man auch in die Garage gelangen. Die Küche würde vom aktuellen Mieter gerne weiterverkauft werden.

Der Boden hat Parkettoptik.

Im 1. OG befinden sich 3 Schlafzimmer und ein helles Bad mit 2 Waschbecken, Dusche und Wanne und Fenster.

Im DG ist ein sehr großer Raum, der als weiterer Schlafraum genutzt werden kann.

In fast allen Räumen ist eine Fußbodenheizung (außer Keller). Die Fenster sind mit Kunststoffrolläden ausgestattet.

Im Keller befindet sich ein sehr großer Raum mit Oberfenstern, der als Büro, Gäste oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Ebenfalls befindet sich im Keller ein 2. Bad sowie eine angrenzende Sauna mit Stecksystem, die der derzeitige Mieter gerne weiterverkauft werden möchte.

Die Garage ist breiter als gewöhnlich (4,80 m) und 2 PKWs können noch davor platziert werden. Die Garage und die beiden Stellplätze werden zusätzlich mit insgesamt 120,- € angesetzt, so dass die Warmmiete 2.600,- € monatlich beträgt! Heizungs- und Wasserkosten werden direkt vom Mieter getragen und angemeldet.

Die Wohnfläche im EG, 1. OG und DG beträgt ca 150 m<sup>3</sup> plus 37 m<sup>2</sup> großem Zimmer im Bad plus zusätzlichem Bad und Sauna im Keller. Die Gesamtfläche beträgt 205 m<sup>2</sup>!

## Ausstattung

Das Haus wird renoviert und gepflegt übergeben

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Energieausweis wird nachgeliefert.

Die Bilder sind teils vom aktuellen Zustand, teils leer fotografiert und teils vom Vormieter - so, dass man den besten Gesamteindruck vom Objekt erlangen kann. Nicht wundern, wenn ein Raum auf einem Foto einen anderen Inhalt oder Fußbodenbelag hat.

## Lage

Lintorf ist ein schöner Stadtteil mit ausgeprägter Infrastruktur. Optimale Anbindung nach Düsseldorf, ins Ruhrgebiet (A3, A52).

Das Objekt liegt in einer kinderfreundlichen Seitenstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen sind fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Gartenansichtansicht



Garage mit direktem Hauszugang

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Wohn-Esszimmer leer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche, die gerne verkauft wird

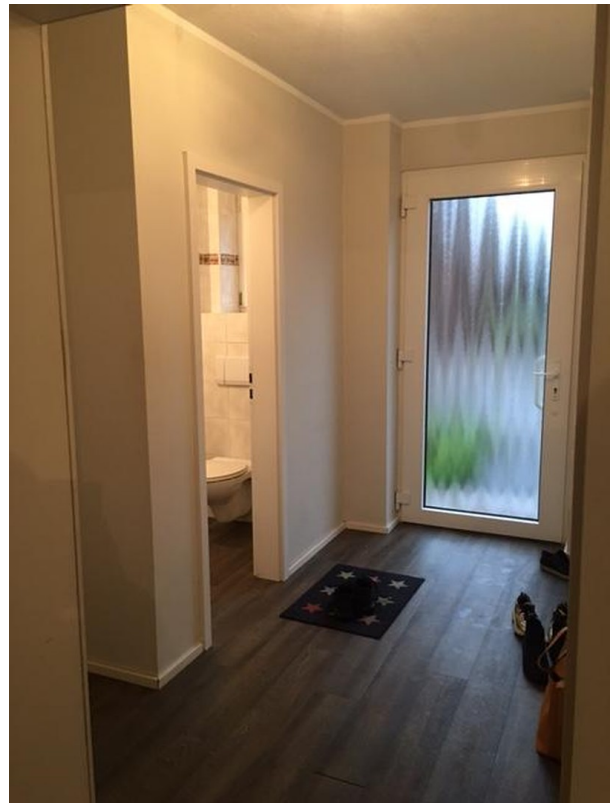
# Exposé - Galerie



Küche, die gerne verkauft wird



Gäste WC



Diele unten

# Exposé - Galerie



Diele unten

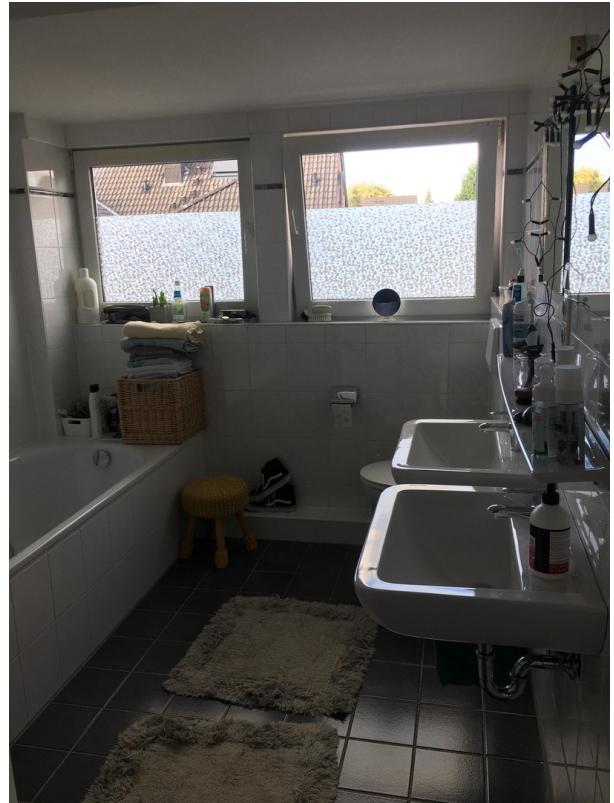


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur oben 1. OG



Bad 1. OG Dusche und Wanne



1. Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer 1. OG



2. Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer 1. OG



2. Schlafzimmer leer 1. OG

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer 1. OG



3. Schlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



großer Raum DG



großer Raum DG

# Exposé - Galerie



großer Raum DG



großer Raum im DG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Keller mit Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna, die gerne verkauft wird



Duschbad im Keller

# Exposé - Galerie



Duschbad im Keller



sehr gr. Raum im Keller

# Exposé - Galerie



sehr gr. Raum im Keller



sehr großer Kellerraum, leer

# Exposé - Galerie



Waschkeller



gr. Garage mit 2 Stellplätzen