

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ratingen

**Großzügiges EFH mit Gewerbe zur flexiblen Nutzung auf sehr gut geschnittenen Grundstück in TOP-Lage**



Objekt-Nr. OM-444033

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Heber

Rehhecke 61  
40885 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.042,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein individuell geplantes Einfamilienhaus mit später angebaute Gewerbeeinheit auf einem sehr großen und gut geschnittenen Grundstück.

Der für die Erbauungszeit ungewöhnlich großzügige Grundriss und der alt eingewachsene Garten mit überdachter Terrasse bieten Platz fürs Ausspannen.

Die Nutzung des Wohnhauses aber auch die Nutzung des Gewerbetells oder die Vermietung des Gewerbetells ermöglichen interessante finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten.

Je nach Anspruch können mehr oder weniger umfangreiche Arbeiten auch durch entsprechende Förderungen mitfinanziert werden.

Es befinden sich mehrere Stellplätze am Objekt, sowie zwei Garagen beide mit Stromanschluss, ein Gartenhäuschen und eine Sauna im Keller. Die Kellerböden sind gefliest, ein großer Kellerraum hat Tageslicht.

Es gibt einen niedrigen Dachboden, welcher eine gute Isolierung der Räume des OG sicher stellt.

## Ausstattung

Die Immobilie ist gepflegt und zu den jeweiligen Zeitpunkten wertig ausgestattet. Baujahrbedingt sind die grundsätzlich soliden Einbauten in die Jahre gekommen.

Die Fenster, Haustüre sowie die Heizungsanlage wurden erneuert, eine energetische Sanierung des Daches und der Außenwände wurde nicht durchgeführt.

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Immobilie steht zur kurzfristigen Übernahme bereit.

Bei konkretem Kaufinteresse werden umfangreiche Unterlagen und weitere Bilder zeitnah verfügbar gemacht.

## Lage

Das Objekt liegt in sehr guter Lage von Ratingen-Lintorf. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rehhecke beginnt ein Waldgebiet. Nach hinten besteht Zugang zum Dachsweg, einer reinen Wohnstraße, die eine sehr ruhige Sackgassenlage aufweist. Schulen, Kindergärten, ÖPNV, Supermärkte etc. sind direkt erreichbar.

Die Anbindung nach Düsseldorf, Essen und Duisburg über die Autobahnen A3, A44, A52 und A524 sehr gut.

Der Lintorfer Stadtkern mit vielen Geschäften und Dorf-, Kirchen- und Kulturfesten ist zu Fuß zu erreichen.

Es erwartet Sie eine angenehme und ruhige Nachbarschaft.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	318,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht auf die Terasse



WZ

# Exposé - Galerie



WZ



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



Balkon



Bad 1 OG

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 3



OG Zimmer 3

# Exposé - Galerie



OG Bad 2



EG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Sauna

# Exposé - Galerie



Küche



OG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Gewerbe Zimmer 1



Gewerbe Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Gewerbe Zimmer 1



Gewerbe Bad



Gewerbe Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Gewerbe Zimmer 3

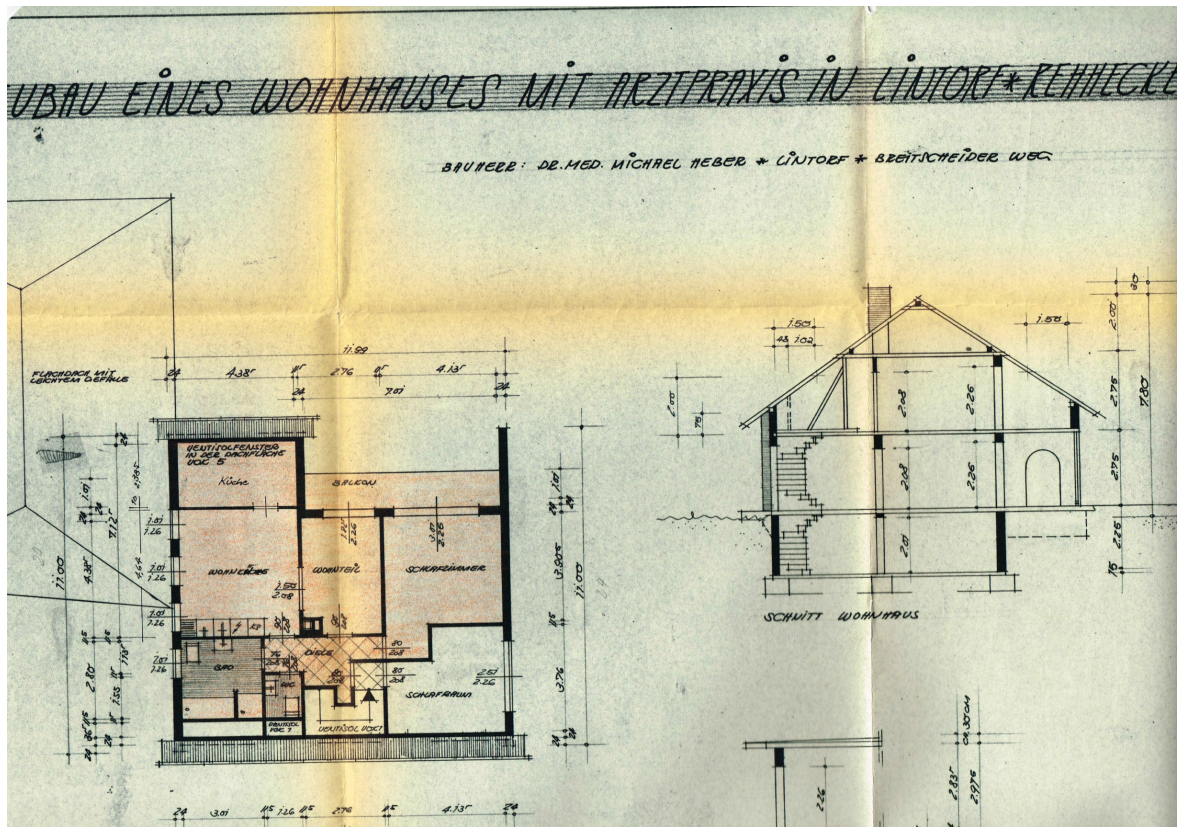


Gewerbe Zimmer 4



Gewerbe Zimmer 4

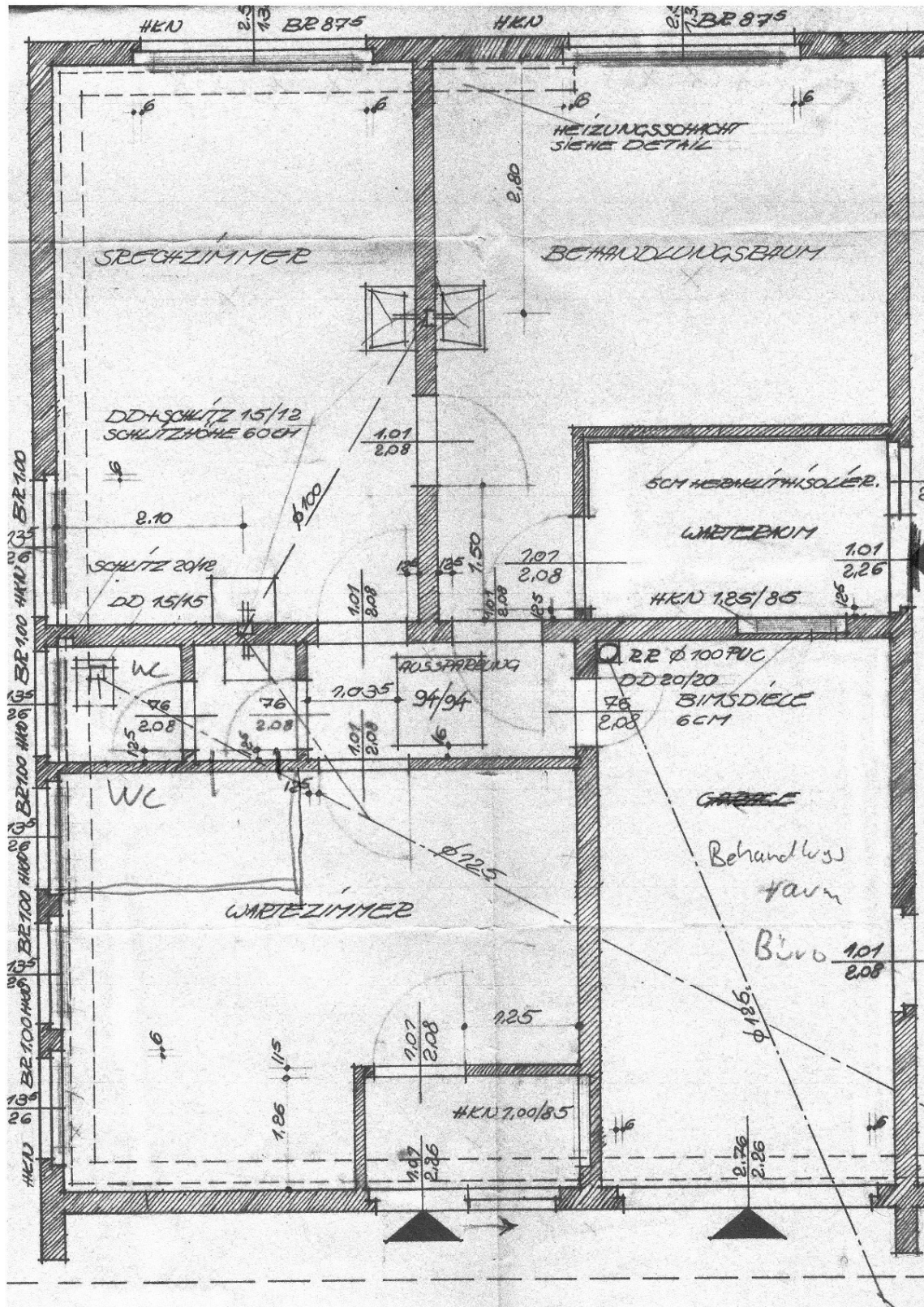
# Exposé - Grundrisse





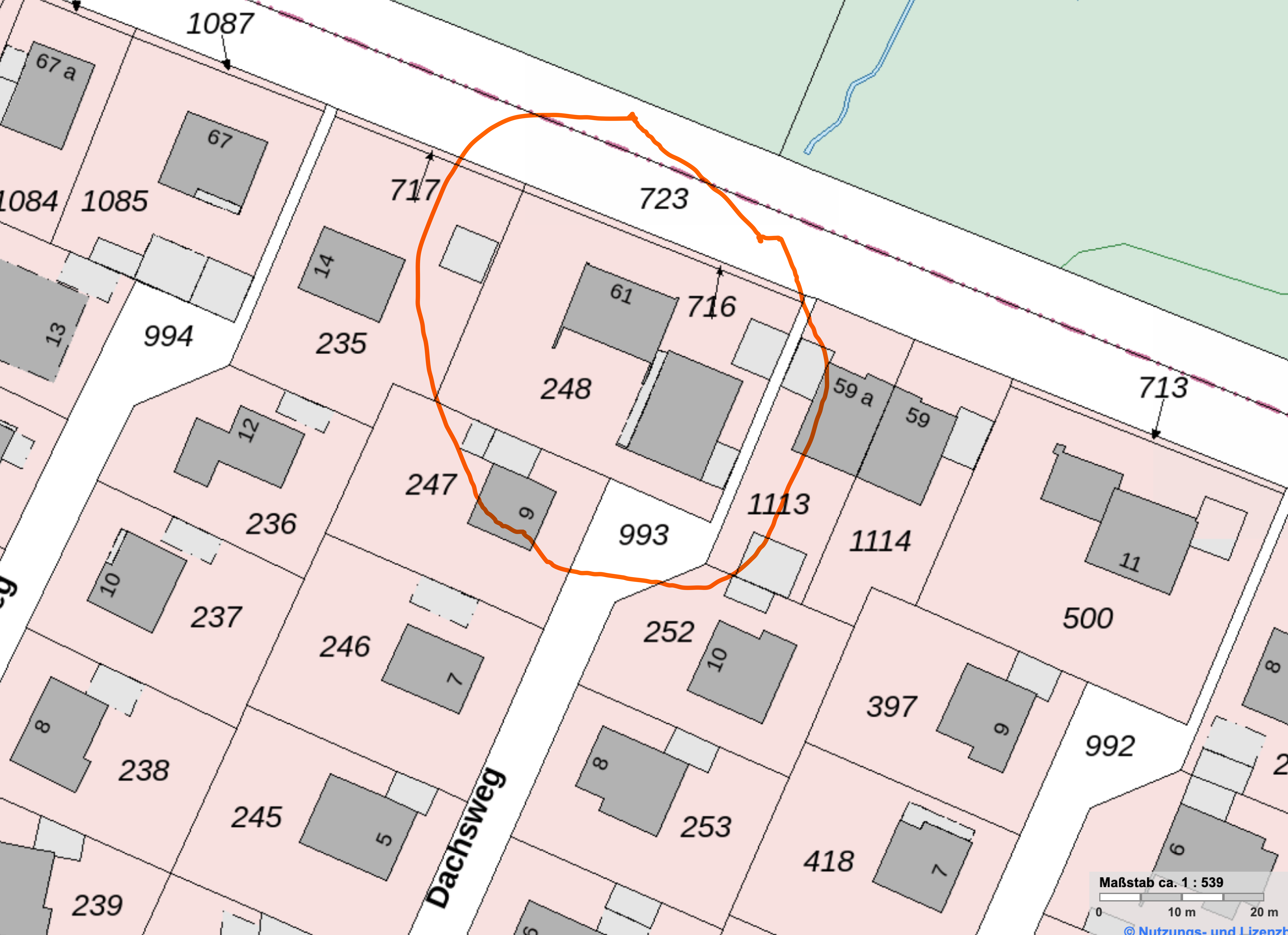


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.



1087

723

717

716

713

994

235

248

59 a

59

11

1113

1114

993

247

9

500

237

246

252

397

992

Dachsweg

238

245

253

418

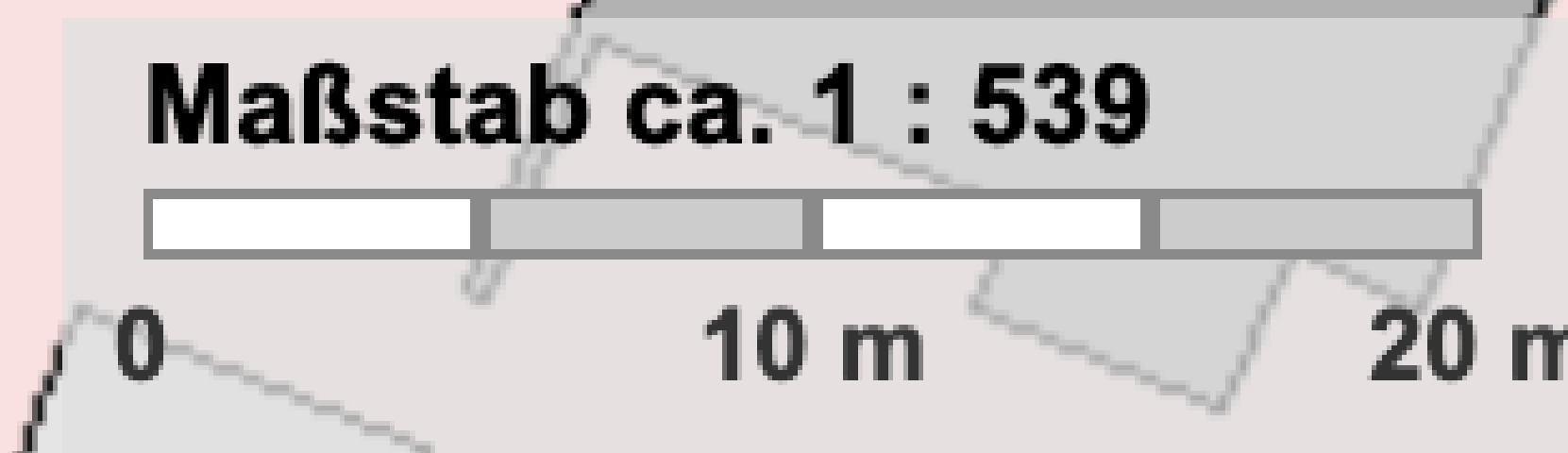
239

245

5

8

6



Maßstab ca. 1 : 539

0 10 m 20 m

© Nutzungs- und Lizenz

Neubau eines Wohnhauses in Lintorf, An der Rehhecke

Bauherr: Dr.med.Michael Heber, Lintorf, Breitscheider Weg

Berechnung der Wohnfläche:

Wohnhaus (1. Bauabschnitt)

Hauptwohnung (Erd- und Dachgeschoß)

1. Wohnzimmer	$6.26 \times 4.01 \times 0,97$	=	24.35 m <sup>2</sup>
2. Esszimmer	$(4.01 \times 3.53 + 3.80 \times 0,24) \times 0,97$	=	14.62 "
3.) Küche	$(2.51 \times 4.25 - 0,63 \times 0,66) \times 0,97$	=	9.94 "
4. Kinderzimmer	$4.78 \times 2.51 \times 0,97$	=	11.64 "
5. Bad	$2.01 \times 1.51 \times 0,97$	=	2.94 "
6. W.C.	$1.01 \times 1.38^5 \times 0,97$	=	1.36 "
7. Vorraum	$1.12^5 \times 1.01 \times 0,97$	=	1.10 "
8. Diele	$(4.51 \times 3.53 + 1.51 \times 0,38^5 - 1.76 \times 0,24 - 3.96 \times 1.00) \times 0,97$	=	11.76 "
9. überd. Terrasse	$(4.86^5 \times 2.75) \times 0,25$	=	3.35 "
10. Schlafraum	$(4.13^5 \times 1.06 + 4.13^5 \times 0,75 + 2.52 \times 1.20) \times 0,97$	=	10.29 "

91.25 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung (Dachgeschoß)

11. Wohnküche	$(5.62^5 \times 4.38^5 + 4.35^5 \times 0,75) \times 0,97$	=	27.10 m <sup>2</sup>
12. Wohnteil	$(2.76 \times 4.38^5 - 0,66^5 \times 0,54) \times 0,97$	=	11.39 "
13. Schlafzimmer	$(4.13^5 \times 3.90^5 + 1.50 \times 1.20) \times 0,97$	=	17.41 "
14. Bad	$(3.01 \times 1.78 + 3.01 \times 0,51) \times 0,97$	=	6.69 "
15. W.C.	$(1.26 \times 0,53 + 1.26 \times 0,51) \times 0,97$	=	1.27 "
16. Diele	$(1.13^5 \times 1.37^5 + 0,80 \times 1.11^5 + 1.64^5 \times 1.60 + 0,53 \times 0,60) \times 0,97$	=	5.24 "
17. Balkon	$7.01 \times 1.25 \times 0,25$	=	2.19 "

71.29 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche Wohnhaus ..... 162.54 m<sup>2</sup>

Berechnung der Nutz- und Gewerbefläche:

Praxis ( 2. Bauabschnitt)

18. Eingang	$2.01 \times 3.76 \times 0,97$	=	7.33 m <sup>2</sup>
19. Wartezimmer	$3.76 \times 3.38^5 \times 0,97$	=	12.36 "
20. W.C.	$2.38^5 \times 1.26 \times 0,97$	=	2.92 "
21. Vorraum	$1.26 \times 1.26 \times 0,97$	=	1.54 "
22. Labor	$2.50 \times 3.76 \times 0,97$	=	9.12 "
23. Sprechzimmer	$5.12^5 \times 3.76 \times 0,97$	=	18.71 "
24. Behandlungszim.	$3.76 \times 3.01 \times 0,97$	=	10.98 "

62.69 m<sup>2</sup>

<u>Garage</u>	$3.76 \times 5.51 \times 0,97$	=	20.09 m <sup>2</sup>
---------------	--------------------------------	---	----------------------

20.09 m<sup>2</sup>

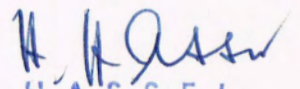
Gesamte Wohn- und Nutzfläche = 245.32 m<sup>2</sup>

Gewerbe wurde später größer geplant, Siehe Wohnflächenberechnung Gewerbe

Lintorf, zum Antrag vom heutigen Tage.

Der Bauherr:

Der Architekt:



Neubau eines Wohnhauses in Lintorf, Am der Rehhecke  
 Bauherr: Dr.med.Michael Heber, Lintorf, Breitscheider Weg

Berechnung der bebauten Flächen:

1.) <u>Wohnhaus</u> (1.Bauabschnitt)		
	8.26 x 11.90	= 99.04 m <sup>2</sup>
2.) <u>Praxis mit Garage</u> (2.Bauabschnitt)		
	8.24 x 12.74	= 106.04 m <sup>2</sup>
		<u>109.98 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt .....	109.98 m <sup>2</sup>

Berechnung des umbauten Raumes:

1.) <u>Wohnhaus</u> (1.Bauabschnitt)		
Kellergeschoß	99.04 x 2.25	= 222.84 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	99.04 x 2.75	= 272.36 "
Dachgeschoß	(11.99 x 8.74 + 2.50 x 4,80 <sup>5</sup> ) x 0,75	= 87.71 "
	+ $\frac{11695 + 5.50 \times 11.99 \times 2.00}{2}$	= 147.18 "
	- $\frac{2.75 \times 2.75 \times 7.25}{2}$	= 37.41 "
	- 4.38 <sup>5</sup> x 0,36 <sup>5</sup> x $\frac{(1.45 + 1.20)}{2}$	= 2.12 "
Giebel	$\frac{5.50 \times 11.99 \times 2.00}{2 \times 2}$	= 11.59 "
	+ 4.38 <sup>5</sup> x 0,36 <sup>5</sup> x $\frac{(1.45 + 1.20)}{2}$	
	<u>3</u>	= <u>0.71 "</u>
		<u>217.66 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt Wohnhaus	712.86 m <sup>2</sup>
2.) <u>Praxis mit Garage</u> (2.Bauabschnitt)		
	8.24 x 12.23 x 3.27 <sup>5</sup>	= 330.04 m <sup>2</sup>
	Gesamter umbauter Raum	<u>1 042.90 m<sup>2</sup></u>

Lintorf, zum Antrag vom heutigen Tage.  
 Der Bauherr: Der Architekt:

*H. A. Hassel*  
 ARCHITEKT HEINZ HASSEL  
 LINTORF BEZ. DÜSSELDORF, HULSENBERGSWEG 16, TEL. RATINGEN 5186

Berechnung des umbauten Raumes zum Neubau einer  
Arztpraxis in Lintorf, Rehhecke 61

Bauherr: Dr. med. Michael H e b e r , Lintorf, Rehhecke 61

---

Bebaute Fläche

$$9,74 \times 12,99 = 126,52 \text{ m}^2$$

=====

umbauter Raum

$$(9,74 \times 12,99 + 1,51 \times 12,99 \times 1/2) \\ \times 3,00 = 409,01 \text{ m}^3$$

=====

Lintorf, den 12. November 1963

Der Bauherr:



Der Architekt:

ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO  
HEINZ HASSEL - 4032 LINTORF  
AM KOHLENDEY 1, POSTFACH 150, TEL. RTG. 5186

Berechnung der Nutzfläche zum Neubau einer Arztpraxis  
in Lintorf, Rehhecke 61

Bauherr: Dr. med. Michael Heber, Lintorf, Rehhecke 61

Behandlungsraum	4,01 x 6,26 x 0.97	=	24,35 m <sup>2</sup>
Sprechzimmer	(5,01 x 4.13 <sup>5</sup> + 2.12 <sup>5</sup> x 1.88 <sup>5</sup> ) x 0.97	=	23,98 m <sup>2</sup>
Warteraum I	(4.63 <sup>5</sup> x 5.76 - 2.50 x 1.37 <sup>5</sup> ) x 0.97	=	22,56 m <sup>2</sup>
Warteraum II	3,01 x 2,01 x 0.97	=	5,87 m <sup>2</sup>
Windfang	2.38 <sup>5</sup> x 1.26 x 0.97	=	2,91 m <sup>2</sup>
Flur	3,01 x 1.26 x 0.97	=	3,68 m <sup>2</sup>
W.C.	1.26 x 1.38 <sup>5</sup> x 0.97	=	1,69 m <sup>2</sup>
Vorraum	1.13 <sup>5</sup> x 1.26 x 0.97	=	1,39 m <sup>2</sup>
			-----
			= 86,43 m <sup>2</sup>
			=====
Garage	3.26 x 6,01 x 0.97	=	19,00 m <sup>2</sup>
			=====
	Fläche insgesamt		105,43 m <sup>2</sup>
			=====

Garage wurde  
in Gewerbefläche  
umgewandelt  
siehe aktueller  
Lageplan

Lintorf, den 12. November 1963

Der Bauherr:



Der Architekt:

ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO  
HEINZ HASSEL - 4032 LINTORF  
AM KOHLENDEY 1, POSTFACH 150, TEL. RTG. 5186