

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ratingen-Lintorf

### Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-449482**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:  
Ute Szesnat

40885 Ratingen-Lintorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	857,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes, gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten und großem, blickgeschützten Garten in bevorzugter Lintorfer Wohnlage zu verkaufen.

Derzeit ist das Haus in 2 Wohneinheiten (ca. 112 m<sup>2</sup> EG und ca. 75 m<sup>2</sup> OG) aufgeteilt. Im EG befindet sich ein großer Wohn- Essbereich mit Übergang zum Wintergarten, eine Küche, ein Bad, ein Büro/Gästezimmer sowie ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Bad. Die große Terrasse ist sowohl vom Wintergarten wie auch von der Küche und dem Schlafzimmer aus zu erreichen. Die EG-Wohnung ist bereits bezugsfrei.

Die im OG liegende helle Einliegerwohnung ist aktuell noch vermietet, verfügt über einen großen Wohn- Essbereich, eine Küche, ein Bad, zwei Schlafzimmer, eine Abstellkammer und eine Dachterrasse. Sie kann wahlweise vermietet oder zusammen mit dem EG als reines Einfamilienhaus genutzt werden.

Das Haus ist voll unterkellert. Eine Doppelgarage mit angrenzendem Werkraum und eine Einzelgarage ergänzen das Angebot. Im großzügigen Garten befinden sich eine Gartenhütte, ein Gewächshaus und ein Brunnen.

Heizungsart: Ölzentralheizung (2002 Kessel und Brenner neu)

Energiebedarfsausweis vom 27.03.2026 (Endenergieverbrauch 352,4 kWh/(m<sup>2</sup>.a), Energieeffizienzklasse H)

Frei nach Vereinbarung.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten und zentralen Lintorfer Wohnlage mit ruhiger und angenehmer Nachbarschaft. Innerhalb weniger Minuten Fußweg erreicht man den Ortskern von Lintorf mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergarten, Schulen, Banken, etc..

Nach Düsseldorf, Essen und Duisburg besteht über die Autobahnen A3, A52 und A524 wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr eine sehr gute Anbindung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	352,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Eingang mit Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Diele EG



Wohnzimmer EG mit Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad 1 EG



Bad 1 EG



Bad 2 EG

# Exposé - Galerie



Büro EG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garagenzufahrt