

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 ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	187,00 m ²	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 m² EG und ca. 75 m² 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/(m².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 ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Eingang mit Treppenhaus

Exposé - Galerie



Diele EG



Wohn-Esszimmer EG



Wohnzimmer EG mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad ensuite

Exposé - Galerie



Bad ensuite



Bad 2 EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht