

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ratingen

### Großer Garten mit Haus in Ratingen-Lintorf



Objekt-Nr. **OM-449703**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tanja Marstaller

Hülsenbergweg 58  
40885 Ratingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.07.2026
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	11,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem riesigen Garten mit Südausrichtung steht ab dem 15.07.2026 zur freien Vermietung. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2018 modernisiert und verfügt über 3,5 Zimmer, auf zwei Etagen verteilt. Es gibt im EG eine sehr große Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Oben befindet sich ein weiteres Duschbad, sowie ein weiterer sehr großer Raum und ein recht kleines Zimmer. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und die Gasheizung ist dort untergebracht.

Ein Highlight dieses Hauses ist der große Garten mit Gewächshaus und Terasse und der Ausrichtung nach Süden. Es gibt einen überdachten Sitzplatz im Garten.

Ein Carport für ein Fahrzeug ist direkt vor dem Haus. Weitere Fahrzeuge können noch davor parken. Für die Parkfläche wird insgesamt 100,- € zusätzlich erhoben.

Das Haus wird komplett gestrichen übergeben und kann zum 15.7. oder nach Absprache übernommen werden.

Die Küche kann vom Vormieter übernommen werden.

Das Haus ist nicht komplett freistehend, sondern an der linken Seite ist ein weiteres kleines Haus angebaut.

Die Wohnflächenangabe bezieht sich nur auf die tatsächliche Wohnfläche im Haus! Es ist weder die Terasse noch andere Teile anteilig einberechnet.

## Ausstattung

Das Haus wird komplett gestrichen und renoviert übergeben.

Es gibt viel Platz als Stellfläche sowohl hinter dem Carport als auch noch in einem angrenzenden Schuppen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus ist insbesondere für Gartenliebhaber geeignet, da der Garten sehr groß ist. Für ein Paar, was eventuell von zu Hause arbeitet oder auch eine Kleinstfamilie mit größerem Kind wäre das Haus ideal.

Bitte mit ein paar Infos über sich selber (z.B. Alter, Beruf, Familienstand etc) per Mail oder unter 0160-2860571 bewerben.

Am 30.6.2026 wird das Haus frei und renoviert übergeben. Für eventuelle Handwerksarbeiten halten wir zwei Wochen frei, so dass am 15.7.2026 das Haus bezogen werden kann oder nach Absprache (früher oder später).

## Lage

Ratingen bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, und die Nähe zu Düsseldorf sowie die gute Autobahnanbindung (A3, A52) machen Ratingen zu einem attraktiven Wohnort. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zur Erholung ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	226,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Eingang und Carport

# Exposé - Galerie



Eingang



Blick auf Terrasse und Gewächsh

# Exposé - Galerie



überdachte Terasse



Ausblick Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer leer

# Exposé - Galerie



Bad unten mit Wanne u. Dusche



Küche, Ausblick auf Diele

# Exposé - Galerie



Gäste WC unten



Aufgang zur 2. Etage

# Exposé - Galerie



Duschbad oben



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



gr. Wohnküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



großer Raum oben

# Exposé - Galerie



kl Zimmer oben



gr. Abstellraum oben

# Exposé - Galerie



Gasheizung

