HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206798

40885 RATINGEN / LINTORF

Wo das Leben Wurzeln schlägt - und jeder Tag ein Stück Zuhause wird

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER
ca. 152 m²	ca. 795 m²	5



Haus zum Kauf

Eckdaten

Wohnfläche	**ca. 152 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 795 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Baujahr	**1973**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**3**
Separate WCs	**1**

Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**22.04.2031**
Endenergiebedarf	**198 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Baujahr	**2009**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Energieausweis	**2014**

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Hauseingang

Objektbeschreibung

KAUFPREIS AUF ANFRAGE

Bei einer persönlichen Besichtigung nehmen wir uns Zeit, Ihnen das Haus und seine Besonderheiten vorzustellen. In diesem Rahmen besprechen wir mit Ihnen auch den Kaufpreis und erläutern Ihnen die zugrunde liegenden Überlegungen.

In ruhiger Wohnlage von Ratingen-Lintorf erwartet Sie ein freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 152 m² Wohnfläche auf einem rund 795 m² großen Grundstück. Ein weitläufiger Garten, eine vielseitige Raumaufteilung und zahlreiche Modernisierungen seit 2022 bieten Raum für individuelle Wohnideen.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen das Herzstück des Hauses. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch ein; die 2023 neu angelegte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie. Zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC ergänzen die Etage. Im Dachgeschoss stehen zwei zusätzliche Zimmer sowie ein weiteres Bad zur Verfügung.

Das Untergeschoss bietet Abstellflächen, einen modernisierten Raum, der nicht zur ausgewiesenen Wohnfläche gehört und nicht als Wohnraum genehmigt ist, sowie ein Duschbad und direkten Gartenzugang. Der Garten mit zwei Terrassen bietet Platz zum Entspannen, Spielen und für gesellige Stunden.

Eichenparkett, erneuerte Fenster und Innentüren sowie modernisierte Badezimmer prägen die Innenräume. 2022 wurden unter anderem Elektroinstallation, Wandoberflächen und Innentreppe überarbeitet. Teilweise wurden Dämmmaßnahmen durchgeführt; deren genauer Umfang ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend geklärt.

HINWEIS ZUR BAUWEISE

Es handelt sich um ein Streif-Fertighaus aus dem Jahr 1973. Baujahrestypisch wurden Materialien und Holzschutzmittel einge-

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

setzt, die heute nicht mehr verbaut werden. Raumluft- und Schadstoffuntersuchungen aus 2021, 2024 und 2026 sowie weitere bautechnische Gutachten liegen vor.

Seit 2023 ergänzen eine Photovoltaikanlage (9,24 kWp), ein Batteriespeicher (10 kWh) und eine Wallbox (11 kW) die Ausstattung. Diese sind Bestandteil eines Mietvertrags über 20 Jahre ab Netzanschluss; nach den ersten 36 Monaten beträgt die monatliche Mietrate laut ursprünglicher Vertragsstaffel 251,80 € brutto.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Brötje Öl-Brennwertheizung von 2009; drei Öltanks mit insgesamt 2.250 Litern wurden 2024 erneuert. Der Energiebedarf beträgt 198 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse F.

Sickerschacht und Pumpe der Kelleraußenentwässerung sind derzeit ohne Funktion. Weitere technische Mängel sind in den vorliegenden Gutachten dokumentiert. Die ehemalige Garage dient als Abstellfläche und ist nicht als Pkw-Stellplatz nutzbar.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Auf halber Strecke zwischen Essen und Düsseldorf liegt der charmante Ratinger Ortsteil Lintorf. Sein Dorfcharakter macht dieses schöne Fleckchen Ratingens mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, dem Marktplatz und den schönen Kirchen zu etwas Besonderem. Das vielfältige gastronomische Angebot hält für jeden Kulinarikliebhaber etwas bereit. Auch die Kleinen finden in der nahen Kindertagesstätte sicherlich noch einen Platz. Das Schulzentrum Lintorf oder das Kopernikus Gymnasium decken alle gewünschten Schulformen ab. Im direkten Umfeld befinden sich Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Naturfreunde werden begeistert sein, von zahlreichen Spazier- und Wanderwegen, die Lintorf und seine grüne Umgebung zu bieten hat. Eingebettet in Wald, Wiesen und Felder wird hier noch viel Landwirtschaft betrieben. Wie es zu einem idyllischen Örtchen gehört, fließt durch Lintorf auch ein Bach. Aus Ratingen Hösel kommend, nimmt der Dickelsbach in Lintorf seinen Lauf, bis er schließlich in den Rhein mündet. Wer zwar ländlich wohnen, aber das Großstadtleben nicht missen möchte, ist in Lintorf gut aufgehoben. In nur 15 Autominuten erreichen Sie nicht nur die Innenstadt Düsseldorfs, sondern auch dessen Flughafen.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Eingangsbereich

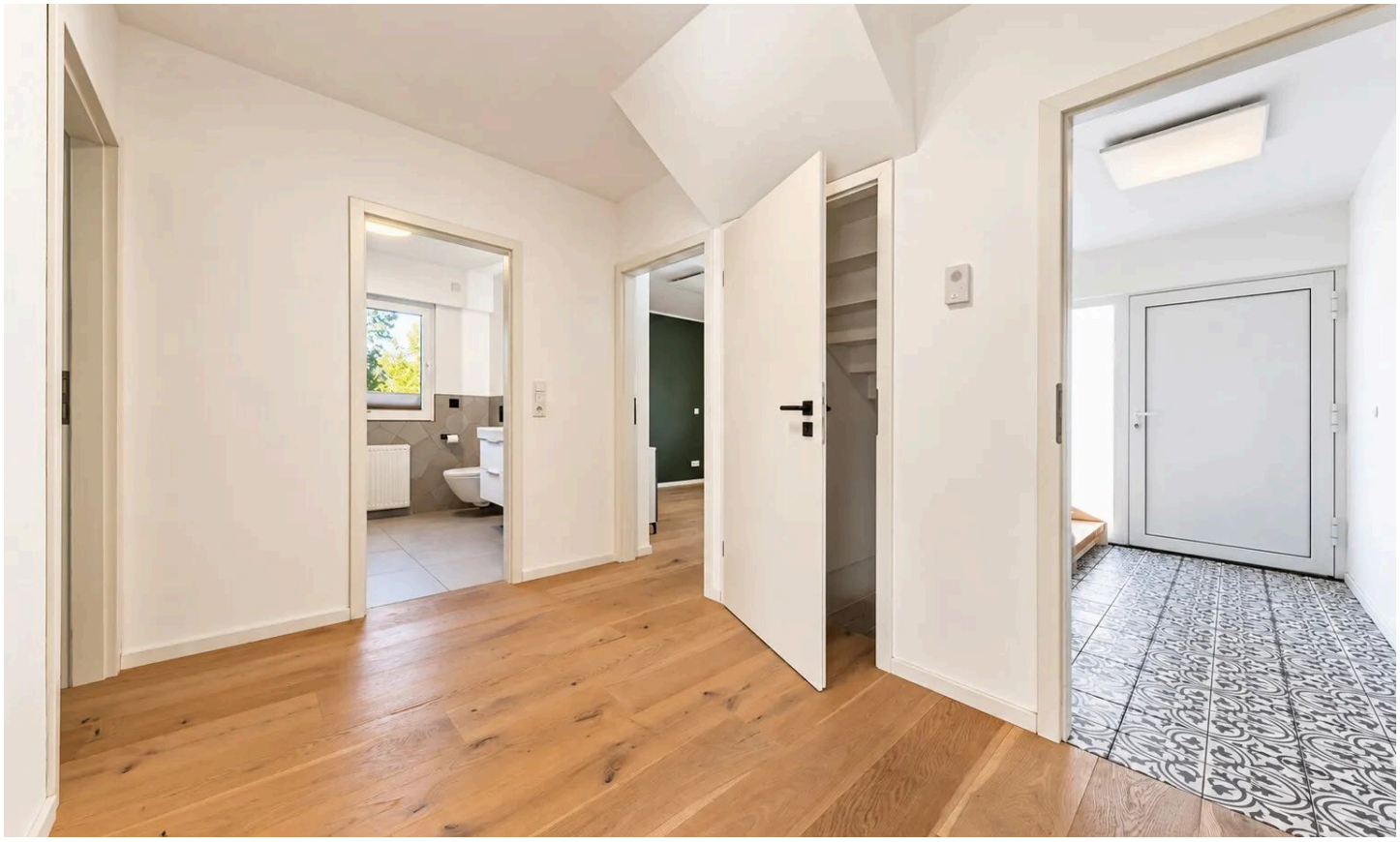


Eingangsbereich

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Diele EG



Kinderzimmer

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Einrichtungsbeispiel Kinderzimmer

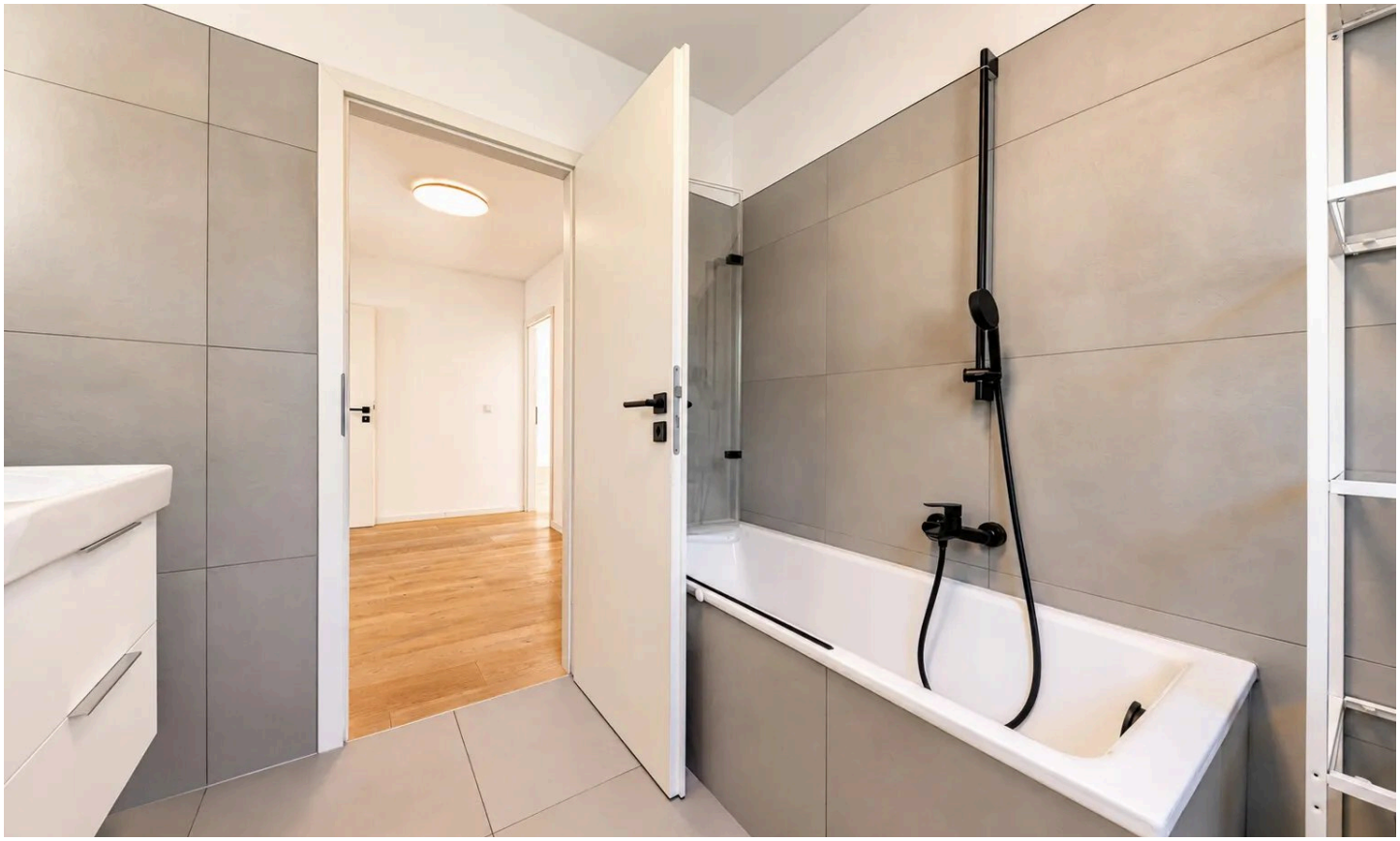


Tageslicht Badezimmer EG

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Tageslicht Badezimmer EG



Impressionen

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Impressionen



Zimmer EG

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Wo das Leben Wurzeln schlägt



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Einrichtungsbeispiel Wohn- und Esszimmer



Minimalistische skandinavische Küche im Tageslicht

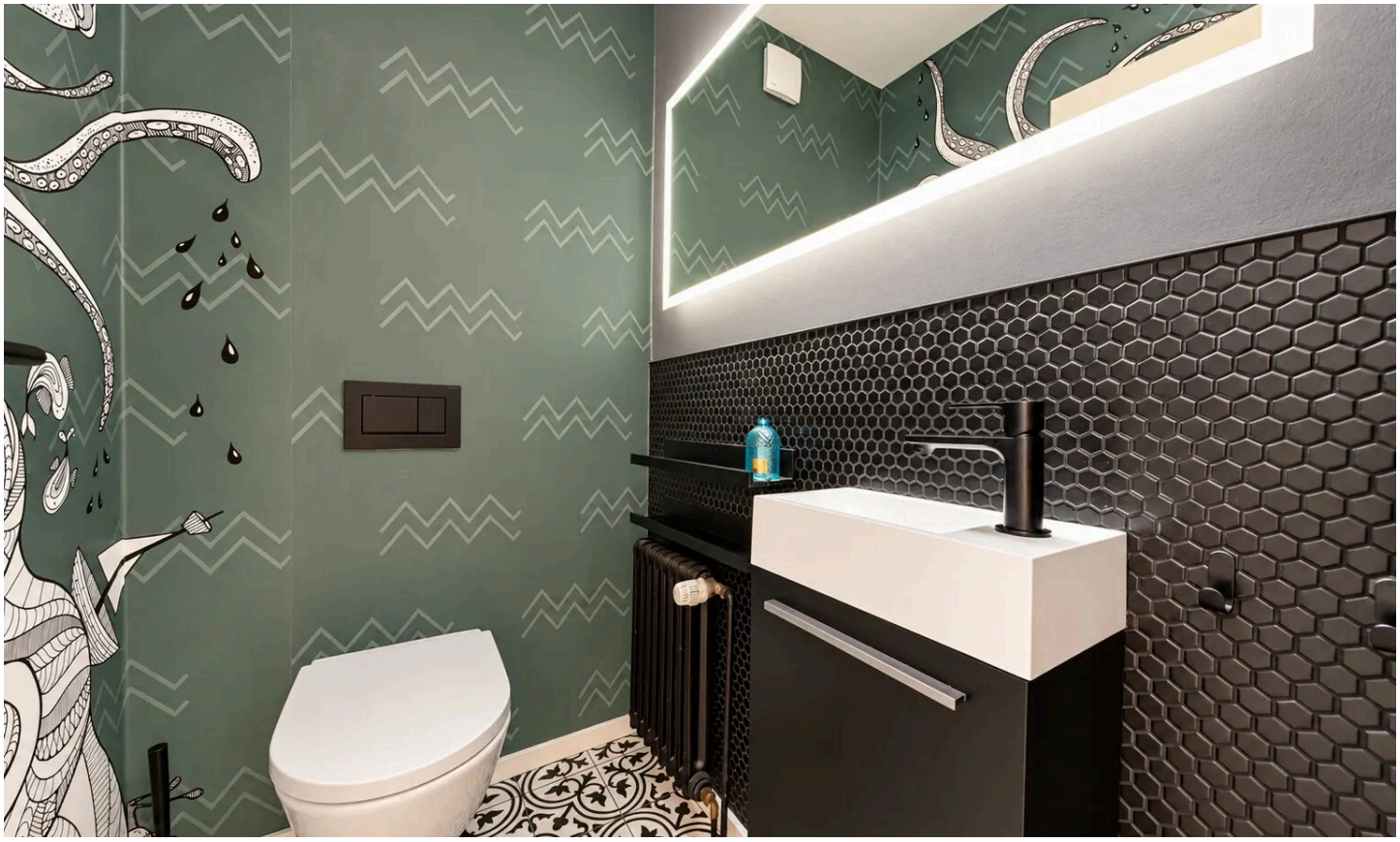
Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Terrasse



Gäste WC

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Diele DG



Diele DG

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Tageslicht Badezimmer DG



Zimmer DG

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Einrichtungsbeispiel als Arbeitszimmer



Zimmer DG

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Einrichtungsbeispiel als Schlafzimmer



Garten

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Garten

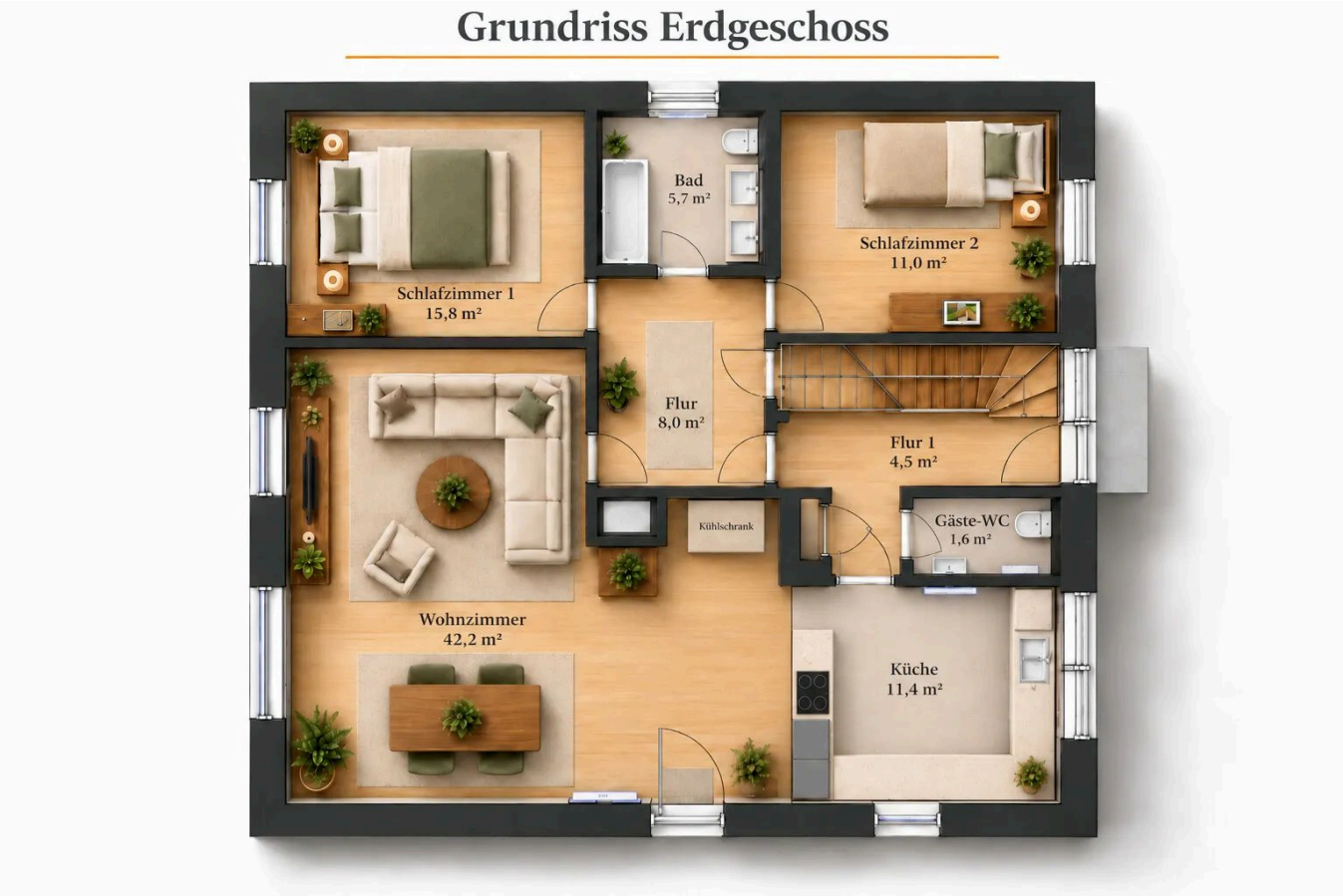


Außenansicht

Frau Shary Veldhoen

Tel. 004920187424370

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

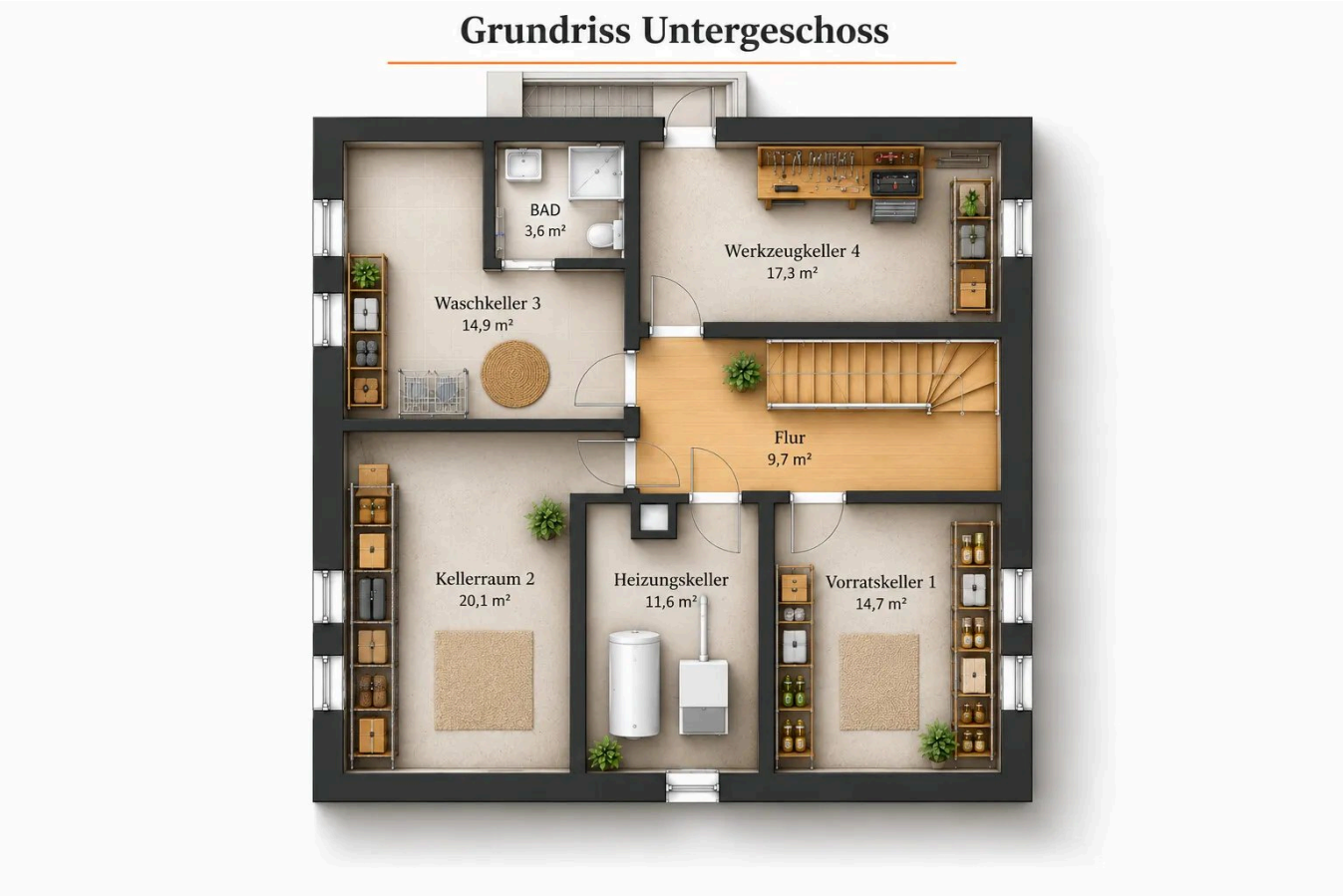


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Grundriss Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ausstattung

— Exklusive, familienfreundliche Lage

— Freistehendes Einfamilienhaus

— Streif-Fertighaus, Baujahr 1973

— Raumluftgutachten vorhanden (2021)

— Energieeffizienzklasse F

— Grundstück ca. 795 m²

— Wohnfläche ca. 152 m²

— Fünf Zimmer

— Vollunterkellert

— Garage als Abstellraum, kein Pkw-Stellplatz

— Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich

— Tageslichtbäder im Erd- und Dachgeschoss

— Stauraum im Spitzboden

— Direkter Gartenzugang über das Untergeschoss

— Elektrische Rollläden im Erd- und Dachgeschoss

— Weitere Raumluft- und Schadstoffgutachten (2024 und 2026) vorhanden

— Weitere bautechnische Gutachten und Zustandsberichte vorhanden

— Erneuerung der Eingangstreppe und Garagenzufahrt (2011)

— Kelleraußenentwässerung (2019 lt. Voreigentümer); Sickerschacht und Pumpe derzeit ohne Funktion (s. Gutachten)

— Erneuerung der Elektroinstallation einschließlich Unterverteilung (2022)

— Neues Schalter- und Steckdosenprogramm (2022)

— Neue Gegensprechanlage (2022)

— Neue Decken- und Außenleuchten (2022)

— Eichenparkett, Feinsteinzeug, Fliesen und Vinyl (2022)

— Treppensanierung mit Eichenparkett und neuem Eichenhandlauf (2022)

— Erneuerte Wandoberflächen mit Malervlies und Neuanstrich (2022)

— Öffnung zwischen Küche und Wohnbereich unter Berücksichtigung der Statik (2022)

— Modernisierung der Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss (2022)

— Neues Duschbad im Untergeschoss (2022)

— Erneuerte Fenster und Türen einschließlich Innentüren (2022)

— Abwasserleitungen teilweise saniert (2022)

— Photovoltaikanlage mit 9,24 kWp (2023)

— Batteriespeicher mit 10 kWh (2023)

— Wallbox mit 11 kW (2023)

— PV-Anlage einschließlich Speicher und Wallbox im Mietmodell; Laufzeit 20 Jahre ab Netzanschluss

— Monatliche Mietrate 251,80 € brutto

— Terrasse am Küchen- und Wohnbereich (2023)

— Weitere Terrasse hinter dem Haus

— Gartenneugestaltung und Baumbeschnitt (2023)

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie gerne bei der Suche nach der geeigneten Immobilie.

Schauen Sie auf unserer Homepage: www.hirschmann-immobilien.de

Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei bewerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Unsere Leistungen erbringen wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.hirschmann-immobilien.de/AGB heruntergeladen werden können. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch gerne zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Frau Shary Veldhoen
Tel. 004920187424370
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Frau Shary Veldhoen

Hirschmann Immobilien GmbH

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online