

# Traumhaft Wohnen in bester Lage von Ratingen-Lintorf, Einfamilienhaus mit Garten und Garage

Preis: 690.000€ | 4 Zimmer | 190 m<sup>2</sup> | Garten, Terrasse, Garage | 1.068 m<sup>2</sup> Grundstück



**Wohnfläche:** 122 m<sup>2</sup>

**Garage / Stellplatz:**  
Garage mit 3 Stellplätzen

**Heizart:** Öl-Heizung

## Objektbeschreibung

Tolles Einfamilienhaus mit großem Traumgrundstück, inkl. Anbaupotenzial, sucht neuen Eigentümer!

Das im Jahre 1956, in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus, mit insgesamt ca. 190 m<sup>2</sup> Wohn/Nutzfläche und ca. 1.068 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, lässt keine Wünsche offen. Eine erste Adresse für gehobenes Wohnen, in einer ruhigen Anwohnerstraße gelegen.

Das Gesamtobjekt wurde im Jahre 2004 komplett kernsaniert und befindet sich in einem TOP Zustand. Aufgeteilt in Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, zzgl. kleinem Spitzboden sowie einer Vollunterkellerung als Nutzfläche. Selbstverständlich ist auch eine Garage, mit elektronischem Hebeantrieb vorhanden sowie noch Platz für zwei weitere PKWs auf der Hofffläche.

Im Erdgeschoss befindet sich zur Straßenseite, die Garderobenfläche sowie das neu entstandene moderne Gäste-WC. Außerdem über den Flur/Diele erreichbar, der Abstellraum und daneben liegend der Zugang zur Küche, Esszimmer sowie großem Wohnzimmer. Von dem großen Flurbereich gibt es auch einen weiteren Zugang direkt zum Wohnzimmer. Die Fenster verfügen alle über elektrische Rollläden.

Vom Wohnzimmer sowie von außen gelangen Sie in den traumhaften großen Garten. Die Gartenfläche zur Straßenseite gelegen, kann mit einem Anbau oder Neubau um weitere Wohnfläche erweitert werden. Dazu liegt uns bereits eine positive Bauvoranfrage vor.

Im ausgebauten Dachgeschoss/Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit Balkon und 2 weitere Kinder/- oder Arbeitszimmer sowie das gemütliche sanierte Tageslicht Badezimmer. Ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper.

Weitere Staumöglichkeiten haben Sie in dem ausgebauten Souterrainbereich. Dort befindet sich zum einem, ein sehr großer ca. 36 m<sup>2</sup> großer Kellerraum mit Heizkörper, inkl. der dort befindlichen Heizungsanlage mit Warmwasserpufferspeicher sowie ein Vorratskeller, Waschkeller und der Ölanlagenraum.

Die gesamte Aufzählung und Erklärung von den umfangreichen Sanierungsarbeiten, stelle ich gerne in einer separaten PDF Datei zusammen.

Zur weiteren Information: die beigefügten Bilder stammen überwiegend in oder nach der abgeschlossenen Sanierung/- und Modernisierungsphase, aufgrund gewünschter Rücksichtnahme und Privatsphäre von den dort wohnenden Mietern.

### **Ausstattung**

Das kernsanierte EFH ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss:

- Offene Küche mit anliegenden Ess- und Wohnzimmer. Küche und Esszimmer mit Terrakottafliesen und WZ mit Parkett Belag ausgestattet
- Abstellraum sowie Flur mit Terrakottabodenfliesen
- Gäste-WC mit Fenster mit weißen Wandfliesen und Bodenbelag in Terrakotta Fliesenbelag

Obergeschoss/Dachgeschoss:

- Alle 3 Schlafräume sowie Flurbereich mit hellem Laminat Belag
- Vollbad mit Fenster mit weißen Wandfliesen sowie Terrakotta Fliesenbelag

Weitere Ausstattungen:

- Balkon im OG
- EG, elektrische Rollläden
- DVBT-Anschluss
- Flurstück 2 mit 369 m<sup>2</sup> weitere mögliche Baufläche (positiv entschiedene Bauvoranfrage vorhanden)
- Garage mit elektrischem Tor
- 3 Kellerräume – Zugang von außen sowie von Innen

### **Lage**

TOP WOHLNLAGE IN RATINGEN-LINTORF

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit überwiegende Einfamilienhausbebauung und das große Grundstück ist nach Süden sowie Süd-Westen hin ausgerichtet. Wer Sonne, Ruhe und Entspannung sucht, hat sie hier gefunden.

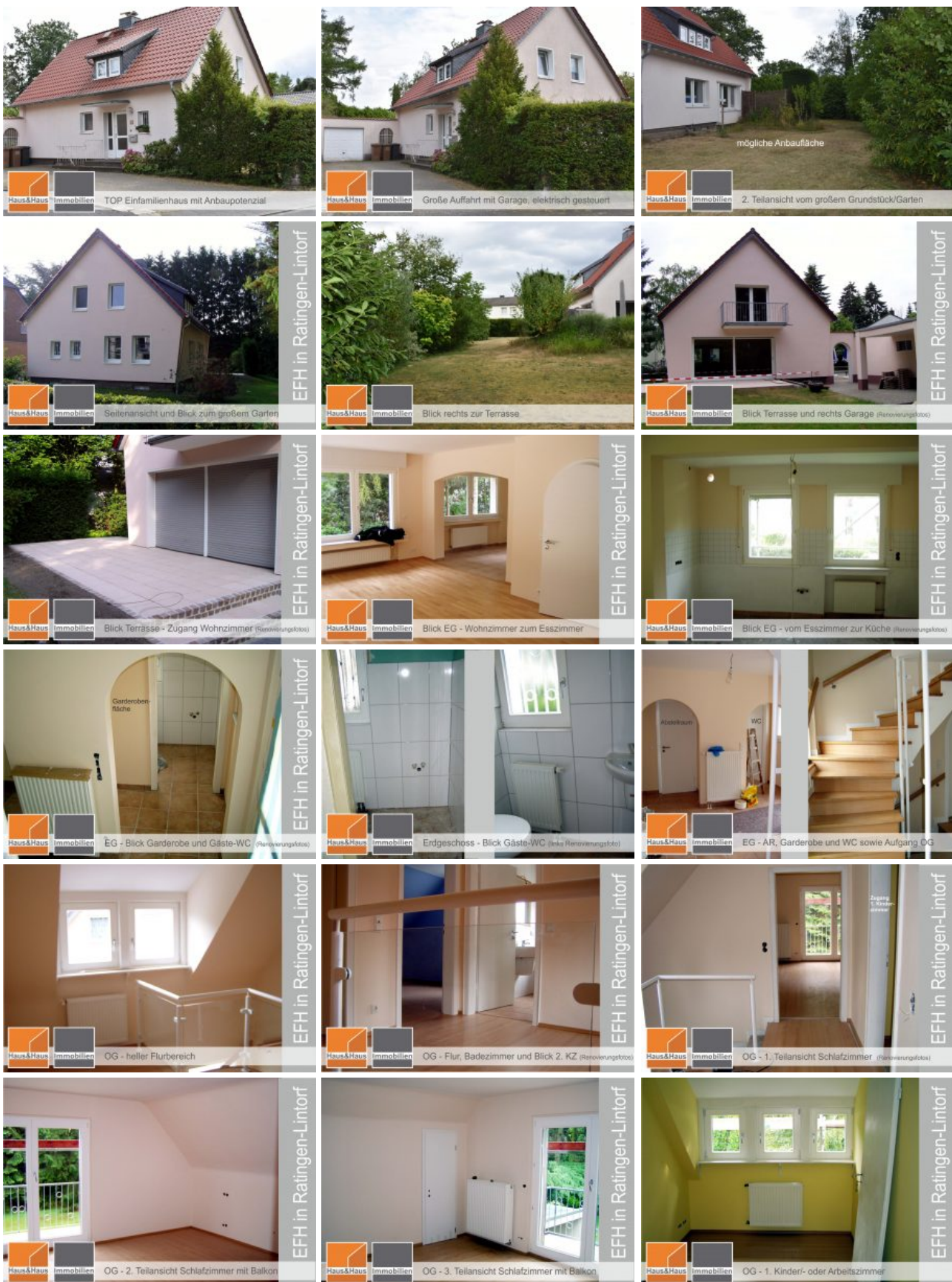
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen sind schnell erreichbar. Außerdem befindet sich die Immobilie in idealer Erreichbarkeit des StädteDreiecks Düsseldorf, Ratingen und Essen. Sowie sind auch die Städte Köln/Bonn, Wuppertal und das Ruhrgebiet, aufgrund des schnell zu erreichenden "Breitscheider Kreuzes" und dessen Anbindungen (A3, A52, A44), in alle Richtungen, gut zu erreichen. Das gilt natürlich auch für den Düsseldorfer Flughafen.

### **Sonstiges**

Maklervertrag: Sie schließen mit Haus&Haus Immobilien einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von Haus&Haus Immobilien in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von Haus&Haus Immobilien zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die Haus&Haus Immobilien zu zahlen. Die Traumhaft Wohnen in bester Lage von Ratingen-Lintorf, Einfamilienhaus mit Garten und Garage Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.





Tatjana Bähr

Besichtigungstermine können nach Absprache jederzeit durchgeführt werden. Bitte rufen Sie mich an.

Telefon: 02103 97 89 987 | Mobil: 0152 0175 0104 | [www.hausundhaus.de](http://www.hausundhaus.de)

Haus&Haus Immobilien | Immobilienverwaltung  
Bismarck Passage 4  
40721 Hilden