



**Haus**

**Doppelhaushälfte mit Charme  
und Gartenidylle in Ratingen-  
Lintorf**

**Objekt-Nr.:  
20006-7087**

## Haus zum Kauf

in 40885 Ratingen-Lintorf





## Details

|                                |                   |                         |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis         | <b>397.400 €</b>        |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab      | <b>VB</b>               |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche        | <b>ca. 98 m²</b>        |
|                                | Zimmer            | <b>3</b>                |
|                                | Nutzfläche        | <b>ca. 70 m²</b>        |
|                                | Grundstücksfläche | <b>ca. 471 m²</b>       |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr           | <b>1937</b>             |
|                                | Kategorie         | <b>Standard</b>         |
|                                | Zustand           | <b>gepflegt</b>         |
|                                | Unterkellert      | <b>Ja</b>               |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen            | <b>2</b>                |
|                                | Wohneinheiten     | <b>1</b>                |
| <b>Ausstattung</b>             | Boden             | <b>Fliesen, Laminat</b> |
|                                | Kabel/Sat-TV      | ✓                       |
|                                | Gäste-WC          | ✓                       |
|                                | Wasch/Trockenraum | ✓                       |
|                                | Dachboden         | ✓                       |

## Stellplätze

|                  |          |
|------------------|----------|
| <b>Freiplatz</b> | Anzahl   |
|                  | <b>2</b> |



## Beschreibung

Willkommen in dieser charmanten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1937, die auf ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause mit viel Charakter bietet. Das Haus liegt in bevorzugter Lage von Ratingen-Lintorf auf einem wunderschönen Grundstück von ca. 471 m<sup>2</sup>, umgeben von Sträuchern, Bäumen und liebevoll angelegten Pflanzen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende Raumaufteilung mit einer Küche, einem Gäste-WC sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Der helle Wohnraum überzeugt mit seinem gemütlichen Ofen und bietet direkten Zugang zur großen, beleuchteten Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Obergeschoss verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großes Hauptbad sowie ein separates WC. Der Spitzboden bietet zusätzliche Fläche, die sich ideal als Stauraum nutzen lässt. Das Haus ist vollunterkellert und bietet reichlich Lagerfläche. Neben einer Außentreppe mit direktem Zugang zum Garten befindet sich im Kellergeschoss ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Waschbecken. Ein Stellplatz direkt neben dem Haus rundet dieses attraktive Angebot ab. Ob als gemütliches Zuhause für Paare oder die kleine Familie – diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint traditionellen Charme mit solidem Wohnkomfort und vielfältigem Gestaltungspotenzial. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 05.11.2025; Endenergiebedarf Wärme: 510 kWh/(m<sup>2</sup>a); wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas; Energieeffizienzklasse: H; Baujahr: 1937

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist gepflegt und spiegelt den charaktervollen Stil der Bauzeit wider. Teilweise besteht Modernisierungsbedarf, um den Komfort an aktuelle Wohnansprüche anzupassen – eine ideale Basis, um das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Nachfolgend die Ausstattungsmerkmale im Überblick: Wände und Decken – Weiß gestrichene Raufasertapete – Teilweise Sprossenfenster mit Fensterläden Böden – Erdgeschoss: überwiegend weiße Fliesen, terracottafarbene Fliesen in der Küche – Obergeschoss: grauer Laminatboden Fenster und Türen – Kunststofffenster, doppelt verglast – Teilweise mit Sprossenelementen und Fensterläden – Weiße Holztüren im Innenbereich – Glasschiebetür in der Küche Sanitärausstattung – Erdgeschoss: Gäste-WC – Obergeschoss: großes Hauptbad und separates WC – Kellergeschoss: zusätzliches Badezimmer mit Dusche und Waschbecken



Heizung - Brennwerttherme (erneuert 2018) Außenanlage - Großes, liebevoll bepflanztes Grundstück - Großzügige, beleuchtete Terrasse - Außentreppe vom Keller zum Garten - Stellplatz neben dem Haus Diese Doppelhaushälfte bietet eine solide Grundlage mit viel Charme und Entwicklungspotenzial - perfekt für alle, die ein Haus mit Geschichte, Charakter und Gestaltungsspielraum suchen.

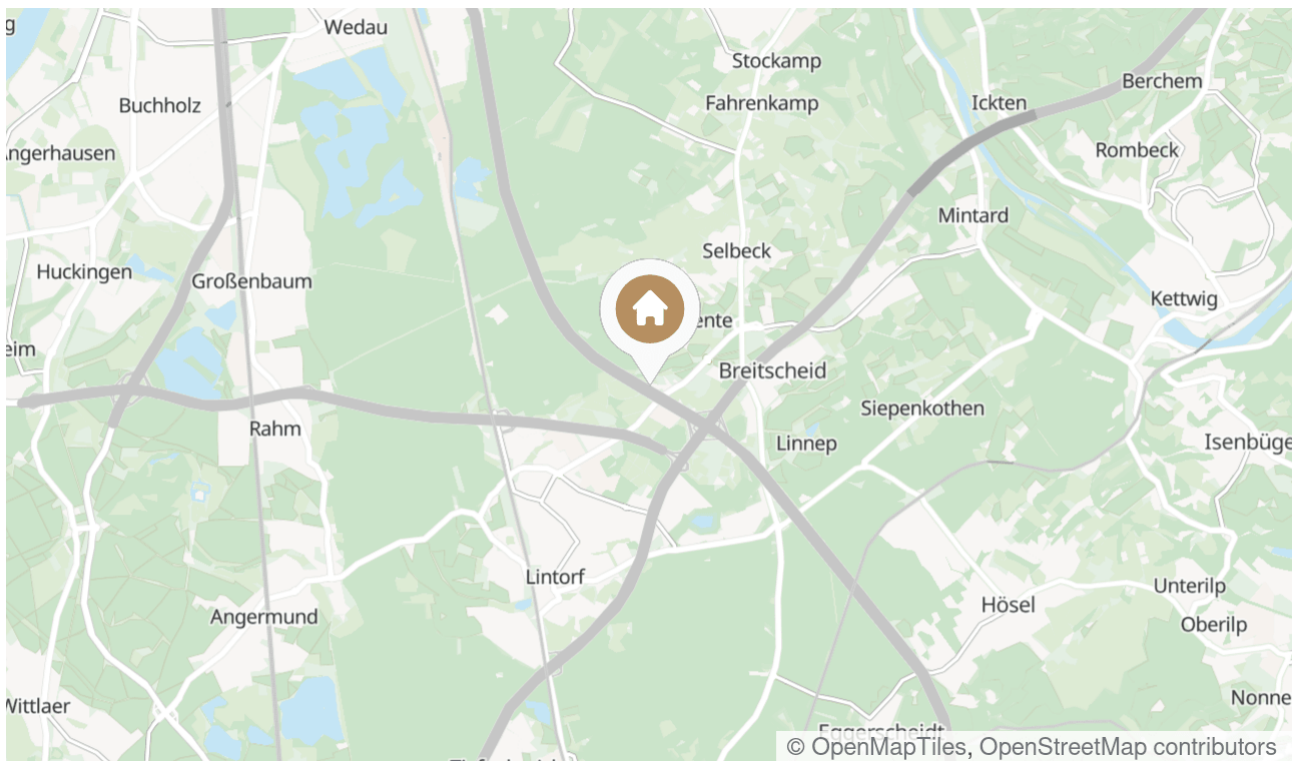
## **Sonstiges**

\* Provisionsfrei für Kaufende

## Lage & Umgebung

40885 Ratingen-Lintorf

Die Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler Lage in Ratingen-Lintorf. Das Wohngebiet um die Straße ist vorwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt, was zu einer ruhigen und familienfreundlichen Atmosphäre beiträgt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der Nähe, insbesondere im Zentrum von Lintorf, das fußläufig erreichbar ist. Hier gibt es eine Vielzahl an Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés, die das Leben in diesem Stadtteil angenehm und praktisch gestalten. Die ruhige Wohnlage in Kombination mit der guten Infrastruktur macht das Haus zu einer attraktiven Adresse für Familien, Paare und Berufspendler. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch den öffentlichen Nahverkehr günstig. Über die nahegelegene Autobahn A52 ist man schnell in den umliegenden Städten wie Düsseldorf, Mülheim an der Ruhr oder Essen. Auch der Flughafen Düsseldorf ist in rund 15 Autominuten zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr bietet Busverbindungen, die sowohl ins Ratinger Zentrum als auch zu umliegenden Orten führen.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**04.11.2035**

Ausstellungsdatum

**05.11.2025**

Endenergiebedarf

**510 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**H**

Baujahr

**1937**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**





Hausansicht



Wohn-/Essbereich



Gartenansicht



Terrasse



Gartenansicht



Küche



Gäste-WC



Schlafzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer



Badezimmer



Gartenansicht

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

