

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK

MARC VAN RANSBEEK
IMMOBILIEN



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

Scout-ID: 170608871
Objekt-Nr.: 185

MARC VAN RANSBEEK
IMMOBILIEN
Seit über 30 Jahren die Maßstäbe für gute Immobilien

Ihr Ansprechpartner:

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK

Herr Marc van Ransbeek

E-Mail: info@van-ransbeek.de

Tel: +49 2151 950596

Mobil: +49 173 5410044

Fax: +49 2151 950597

Web: <http://www.van-ransbeek.de>

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	1.022,50 m ²
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1985
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	118,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1985
Bezugsfrei ab:	bezugsfrei
Einliegerwohnung:	Ja
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Provision für Käufer:	3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
-----------------------	--

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	133,14 m ²
Kaufpreis:	495.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

BEI DIESER INTERESSANTEN IMMOBILIE HANDELT ES SICH UM EIN KOMPLETT BEZUGSFREIES REIHENENDHAUS MIT EINER CA. 101,75 QM GROßEN EIGENTÜMERWOHNUNG UND EINER CA. 31,39 QM GROSSEN 1-ZIMMER EINLIEGERWOHNUNG IM DACHGESCHOSS. DIE GESAMTWOHNFLÄCHE DES HAUSES BETRÄGT CA. 133,14 QM. EIN WAHRES RAUMWUNDER!

DAS 1,5 GESCHOSSIGE HAUS WURDE IN 1985 IM RAHMEN EINER BAUTRÄGERMASSNAHME AUF DEM CA. 275 QM GROSSEN HAUSGRUNDSTÜCK (FLURSTÜCK 481) IN SOLIDER, KONVENTIONELLER BAUWEISE ERRICHTET. ES IST VOLL UNTERKELLERT UND VERFÜGT SEITLICH RECHTS ÜBER EINE EINZELGARAGE MIT RÜCKWÄRTIGER ERWEITERUNG, JEWELNS MIT EINEM SCHWINGTOR VERSCHLIEßBAR.

DER HAUSEINGANG LIEGT ERHÖHT ÜBER DEM STRAßENLAND UND IST ÜBER WENIGE STUFEN BEQUEM ERREICHBAR. NEBEN DER GARAGENAUFFAHRT BEFINDET SICH EIN ZUSÄTZLICHER PKW-STELLPLATZ. AUF DEM SCHEIDTER BRUCH IN SÜDLICHER RICHTUNG BEFINDET SICH WENIGE SCHRITTE ENTFERNT EIN WEITERER PKW-STELLPLATZ, DER EBENFALLS ZUM OBJEKT GEHÖRT (FLURSTÜCK 448, CA. 15 QM GROß ZZGL. 1/4-TEL MITEIGENTUMSANTEIL AN DEM FLURSTÜCK 451, DER GARAGENFREIFLÄCHE MIT EINEM CA. 15,5 QM GROßEN ANTEIL).

DER RÜCKWÄRTIGE HAUSGARTEN VERFÜGT ÜBER EINE GROßZÜGIGE, PLATTIERTE TERRASSE MIT ZUWEGUNG ZUM RÜCKWÄRTIG GELEGENEN FREIZEITGRUNDSTÜCK, EINEN SEITLICH PLATZIERTEN GERÄTESCHUPPEN, EINE RASENFLÄCHE UND EINEN ZIERTEICH.

DAS FREIZEITGRUNDSTÜCK, WELCHES UNMITTELBAR AN DAS HAUSGRUNDSTÜCK GRENZT, HAT EINE GRÖßE VON INSGESAMT CA. 716 QM UND ERGIBT SICH AUS DEN FLURSTÜCKEN 544 (CA. 225 QM GROß), 545 (CA. 145 QM GROß), 546 (141 QM GROß) UND 547 (205 QM GROß). DIESE FLÄCHE IM KAUFPREIS INKLUDIERT UND WURDE BEI DER KAUFPREISFINDUNG BERÜCKSICHTIGT. DAS GESAMTE FREIZEITGRUNDSTÜCK IST VORWIEGEND MIT OBSTBÄUMEN UND RASEN BEGRÜNT UND GRENZT RÜCKWÄRTIG AN EINEN UNBEFESTIGTEN FUß- UND RADWEG, DER DIE ENTLANG DER BAHNTRASSE DER BUNDESBahn GELEGENEN SCHREBERGÄRTEN ZUGÄNGLICH MACHT.

DAS CA. 12,68 QM GROßE GARTENHAUS AUF DEM FLURSTÜCK 547 IST BAUAMTLICH GENEHMIGT.

Ausstattung:

DIE RÄUMLICHE AUFTEILUNG ENTNEHMEN SIE BITTE DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSEN.

DAS OBJEKT BETRITT MAN ÜBER DEN HAUSEINGANG UND GELANGT DORT IN EINEN WINDFANG, VON DEM DER EINGANG DER EIGENTÜMERWOHNUNG IM ERDGESCHOß UND DER ABGESCHLOSSENE AUFANG ZUR EINLIEGERWOHNUNG IM DACHGESCHOß ABGEHEN.

DIE EIGENTÜMERBEREICH IST WIE EINE MAISONNETTE-WOHNUNG KONZIPIERT UND VERFÜGT ALLEINIG ZUGANG ZUM KELLER UND GARTEN. DAS ERDGESCHOSS BEINHÄLT EINE DIELE, EINE KÜCHE, EIN G-WC UND DAS GROßZÜGIGE WOHNZIMMER MIT ZUGANG ZUR RÜCKWÄRTIGEN TERRASSE MIT DEM HAUSGARTEN. VOM WOHNRAUM GELANGT MAN ÜBER EINE TREPPE AUF DIE EBENDE IM 1. OBERGESCHOß MIT EINER DIELE, ZWEI KINDERZIMMERN, EIN ELTERNSCHLAFZIMMER UND EINEM TAGESLICHTBAD MIT WANNE, DUSCHE, WASCHTISCH UND TOILETTE.

DEN KELLER ERREICHT MAN ÜBER DIE KELLERABGANGSTREPPE VON DER ERDGESCHOSS-DIELE. UNTEN BEFINDET SICH EIN FLUR. VON DIESEM GELANGT MAN ZUNÄCHST IN DEN HAUSANSCHLUSSRAUM, WO DIE ZENTRALE HEIZUNG DES HAUSES UNTERGEBRACHT IST. BEHEIZT WIRD DAS GESAMTE OBJEKT MIT EINER VAILLANT-GASTHERME, BAUJAHR 1998. DIE WARMWASSERBEREITUNG ERFOLGT ÜBER ELEKTR. DURCHLAUFERHITZER AN DEN ZAPFSTELLEN. WEITERHIN BEFINDEN SICH IM UNTERGESCHOSS EIN VORRATS- UND EIN ZWEITEILIGER, GROßER HOBBYKELLER. DER WASCHMASCHINENANSCHLUSS BEFINDET SICH IM BEREICH UNTER DER KELLERABGANGSTREPPE.

DIE 1-ZIMMER-EINLIEGERWOHNUNG IM DACHGESCHOSS VERFÜGT ÜBER EINE DIELE, EINEN ABSTELLRAUM, EIN TAGESLICHTDUSCHBAD, EINEN WOHN-/ SCHLAFRAUM UND EINE KÜCHE. ÜBER EINE MASSIVE HOLZTREPPE ERREICHT MAN DEN AUSGEBAUTEN SPEICHERRAUM, DER ALLERDINGS NICHT ALS WOHNFLÄCHE GILT.

DIE AUSSTATTUNG DES HAUSES ENTSPRICHT VORWIEGEND DEM BAUJAHR. DAS HAUS VERFÜGT VORWIEGEND ÜBER ISOVERGLASTE HOLZFENSTER, TEILWEISE MIT ELEKTRISCHEN ROLLÄDEN.

NACH DURCHDACHER MODERNISIERUNG BIETET DAS GESAMTE OBJEKT REICHLICH PLATZ FÜR EINE GRÖßERE FAMILIE. DIE VERMIETUNG DES DACHGESCHOSS-APPARTEMENTS MIT EINEM PKW-STELLPLATZ AN DRITTE WÜRDTE SICH ANBIETEN.

Lage:

LINTORF IST EINER DER GRÖSSTEN UND GEFRAGTEN STADTEILE RATINGENS MIT EINER GUTEN INFRASTRUKTUR, BESTEHEND AUS SCHULEN, KINDERGÄRTEN UND EINEM AKTIVEN ORTSLEBEN.

DIE ADRESSE "SCHEIDTER BRUCH 23 IN 40885 RATINGEN-LINTORF" LIEGT IN EINER GRÜNEN WOHNGEEND AM NORDWESTLICHEN RAND DES BELIEBTE STADTEILS. DIE LAGE ZEICHNET SICH DURCH EINE FAMILIENFREUNDLICHE UMGEBUNG MIT EINEM MIX AUS EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN SOWIE WOHNANLAGEN AUS.

DER ORTSKERN VON LINTORF MIT GESCHÄFTEN DES TÄGLICHEN BEDARFS, SUPERMÄRKTE, ÄRZTE UND

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	133,14 m ²
Kaufpreis:	495.000,00 EUR

RESTAURANTS IST IN WENIGEN MINUTEN ERREICHBAR.

FÜR DIE FREIZEITGESTALTUNG BEFINDEN SICH NAHERHOLUNGSGEBIETE, WÄLDER UND FELDER IN DIREKTER NÄHE, DIE SICH IDEAL FÜR SPAZIERGÄNGE UND FREIZEITAKTIVITÄTEN ANBIETEN.

ES BESTEHT EINE GUTE ANBINDUNG AN DAS ZENTRUM VON LINTORF SOWIE HERVORRAGENDE VERBINDUNG ZU DEN STÄDTEN DÜSSELDORF, DUISBURG, OBERHAUSEN UND ESSEN. DIE SCHNELLE ERREICHBARKEIT DES AUTOBAHNKREUZES BREITSCHIED (A3, A52, A524) IST IDEAL FÜR PENDLER.

Sonstiges:

DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZU DIESEM INTERESSANTEN OBJEKTANGEBOT ERHALTEN SIE NACH PERSÖNLICHER KONTAKTAUFNAHME UND IM RAHMEN EINER BESICHTIGUNG.

DAS ANGEBOT IST FREIBLEIBEND, ZWISCHENZEITLICHER VERKAUF, DIE AUFGABE DER VERKAUFSABSICHT, SOWIE IRRTUM BLEIBEN VORBEHALTEN. UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FINDEN SIE IM ANHANG UND AUF UNSERER HOMEPAGE.

FÜR ANGABEN, DIE VORWIEGEND VON UNSEREM AUFTRAGGEBER STAMMEN, KANN TROTZ GEWISSENHAFTER PRÜFUNG UND RECHERCHE PRINZIPIELL KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. DIES GILT AUCH FÜR SÄMTLICHE FLÄCHENANGABEN, BAURECHTLICHEN ZULÄSSIGKEITEN, ZUSTAND DES OBJEKTES, ETC..

DIE AUFTEILUNG DES OBJEKTES KANN DEN BEIGEFÜGTEN GRUNDRISSSEN ENTNOMMEN WERDEN. DER BAULICHE IST-ZUSTAND UND DIE ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN KÖNNEN ABWEICHEN.

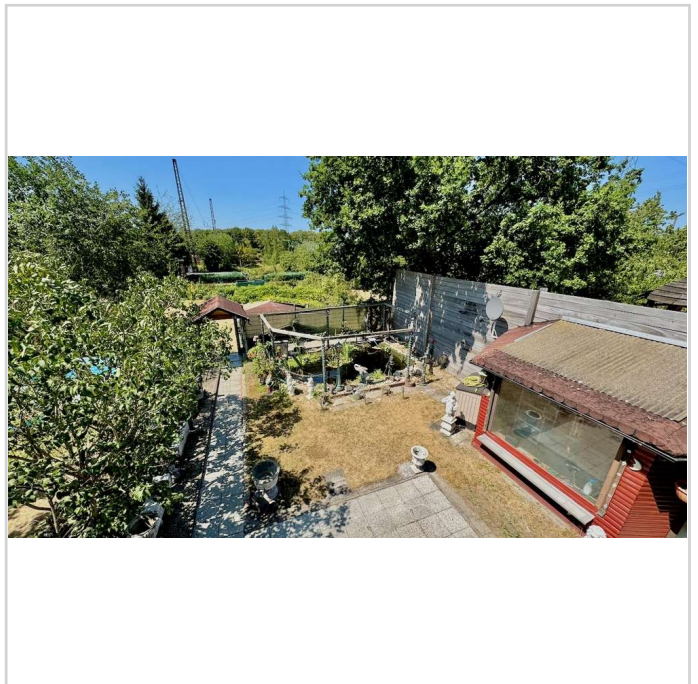
SOLLTEN SICH MEHRERE INTERESSENTEN GLEICHZEITIG FÜR DIESES OBJEKT ALS KÄUFER BEWERBEN, ERHÄLT DERJENIGE DEN ZUSCHLAG, DER DAS HÖCHSTE GEBOT MIT ENTSPRECHENDER FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG INKL. ANFALLENDER KAUFNEBENKOSTEN VORLEGT. MÜNDLICHE VEREINBARUNGEN BEDÜRFE PRINZIPIELL SCHRIFTLICHER BESTÄTIGUNG. - DIE VOM ERWERBER NACH DEM PARITÄTSPRINZIP VEREINBARE UND NACH NOTARIELLEM ABSCHLUSS DES KAUFVERTRAGES ZU ZAHLENDE MAKLERGEBÜHR BETRÄGT 3,57% (INKL. 19% MEHRWERTSTEUER) VOM BEURKUNDETEN KAUFPREIS.

FÜR IHRE ANFRAGE VERWENDEN SIE BITTE DAS KONTAKTFORMULAR, WELCHES SIE MÖGLICHSST VOLLSTÄNDIG AUSFÜLLEN UND UNS SENDEN. WIR WERDEN UNS KURZFRISTIG MIT IHNEN IN VERBINDUNG SETZEN, SOLLTEN SIE UNS NICHT SCHON VORAB TELEFONISCH KONTAKTIERT HABEN.

HINWEIS: BESICHTIGUNGSTERMINE SIND AUSSCHLIESSLICH ÜBER UNSER BÜRO ABZUSTIMMEN.



Straßenansicht



Terrasse und Hausgarten

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23 40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



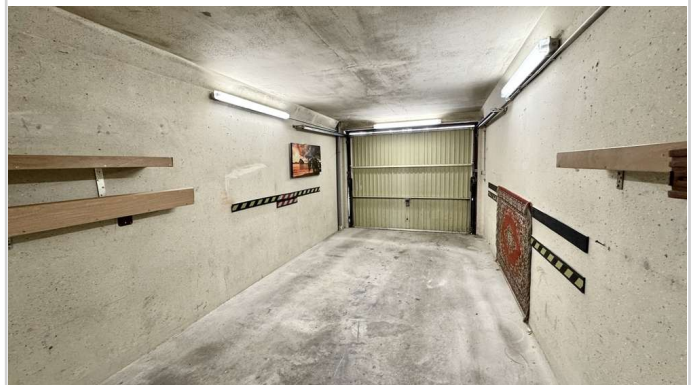
Rückansicht mit Teichanlage



Terrasse



gartenseitiger Zugang Garage



Vorratskeller

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Diele der Erdgeschosseinheit



Küche im Erdgeschoss



Wohnraum im Erdgeschoss



Wohnraum im Erdgeschoss

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



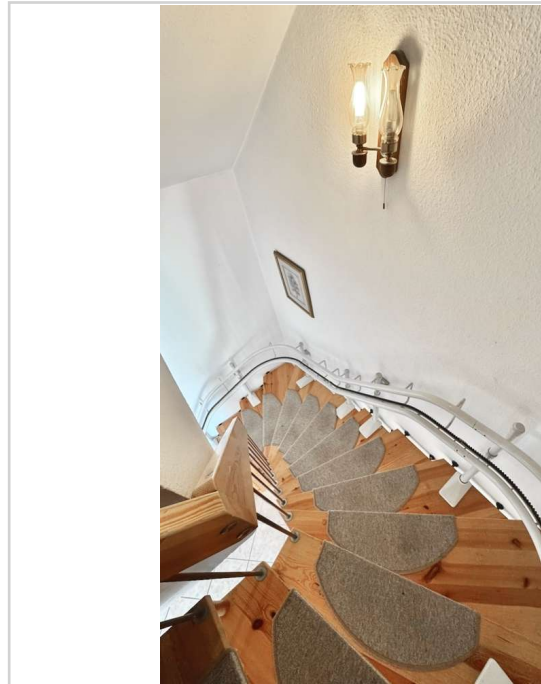
Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

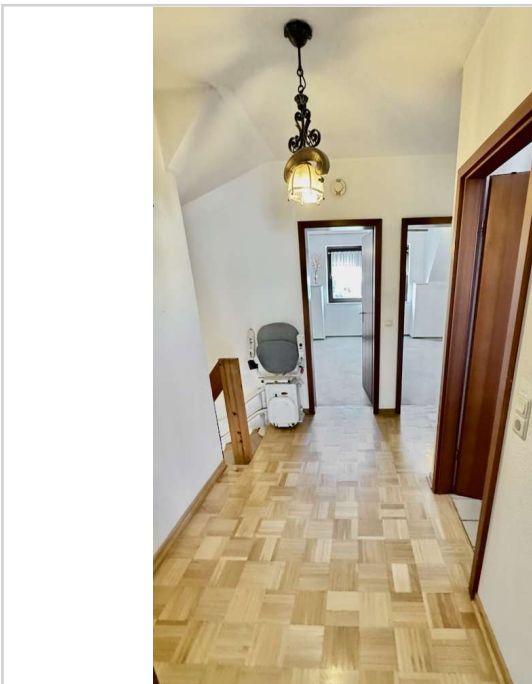
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



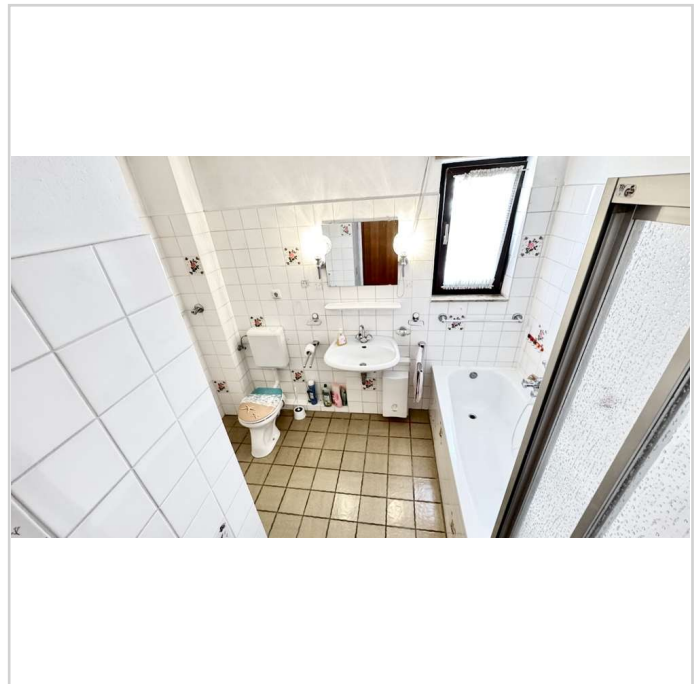
G-WC im Erdgeschoss



Treppenaufgang zum Obergeschoss



Diele im 1. OG



Badezimmer im 1. OG

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



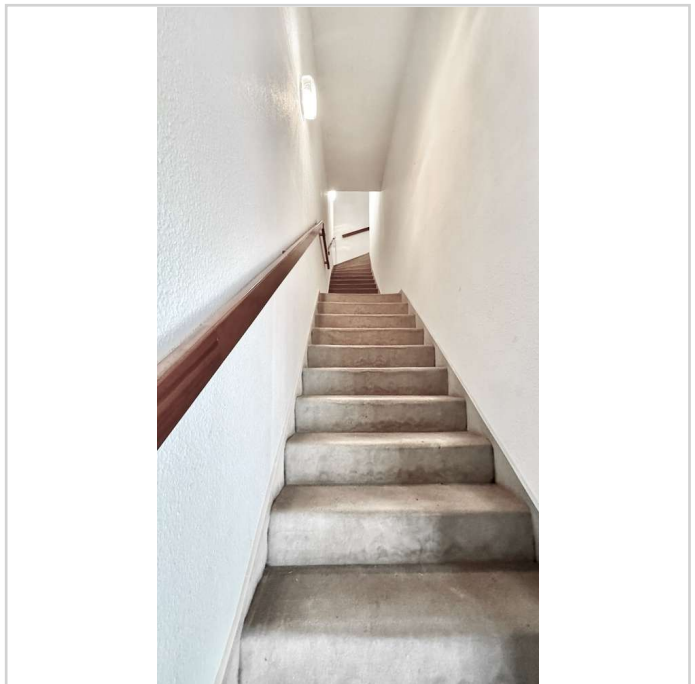
Schlafzimmer im 1. OG



Kind 1 im 1. OG



Kind 2 im 1. OG



Treppenaufgang zur Einliegerwo

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23 40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Wohn-/ Schlafzimmer der Einlie



Wohn-/ Schlafzimmer der Einlie



Küche der Einliegerwohnung



Duschbad der Einliegerwohnung

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK

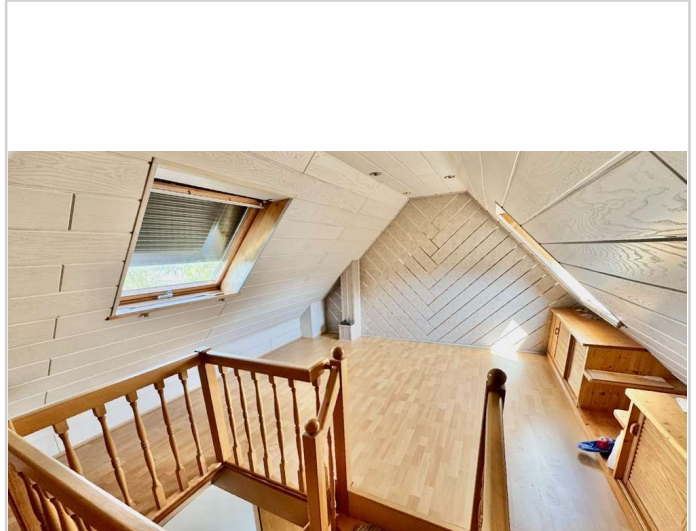


Scheidter Bruch 23 40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Treppenaufgang zum Speicherraum



ausgebauter Speicher Blick 1



ausgebauter Speicher Blick 2



Kellerabgangstreppe

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



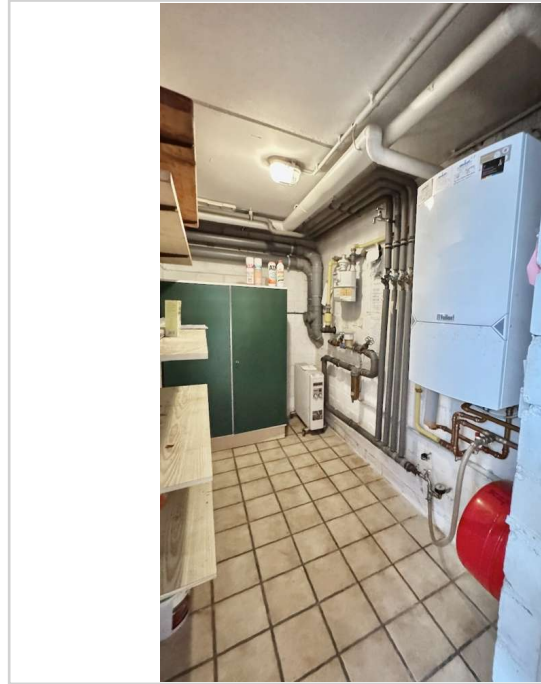
Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Vorratskeller



Heizungs-/ Hausanschlusskeller



Hobbykeller



Hobbykeller

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Waschmaschinenstellplatz im Ke



Blick auf das Freizeitgrundstü



Gartenhaus



Gartenhaus

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Gartenhaus



Freizeitgrundstück



Freizeitgrundstück



Freizeitgrundstück

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM
FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23
40885 Ratingen / Lintorf

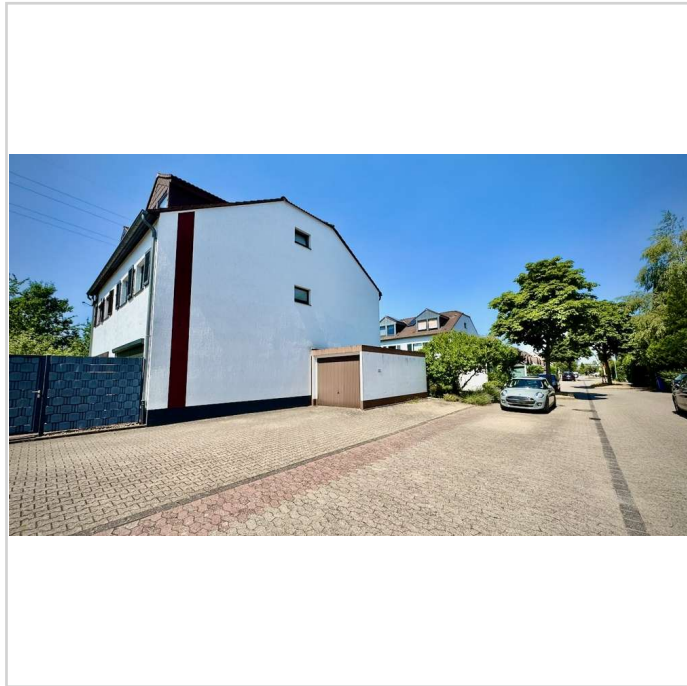
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



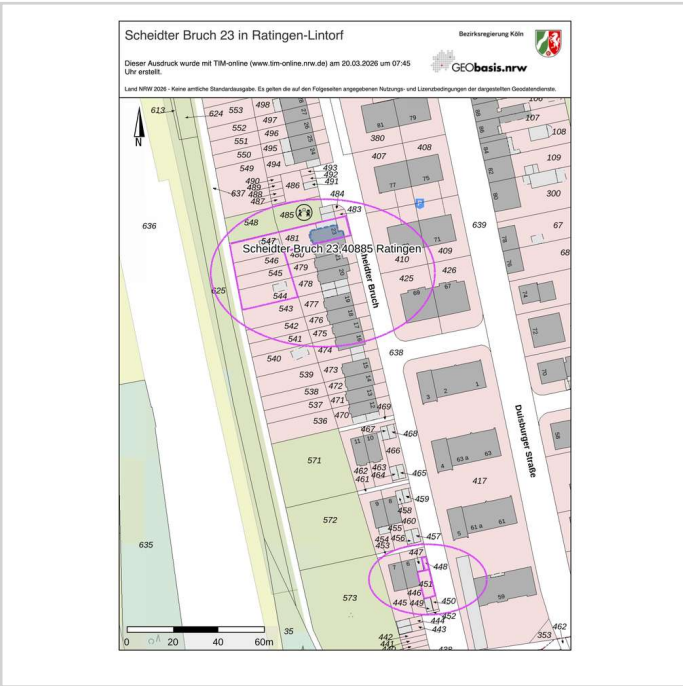
Freizeitgrundstück



Freizeitgrundstück



Seperater PKW-Stellplatz



Lageplan markiert

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	133,14 m ²
Kaufpreis:	495.000,00 EUR



Lage des Objekts

MARC VAN RANSBEEK



I M M O B I L I E N

☎ 0 21 51 - 95 05 96 • WWW.VAN-RANSBEEK.DE

Seit über 30 Jahren Ihr Makler für gute Immobilien.

Immobilien van Ransbeek

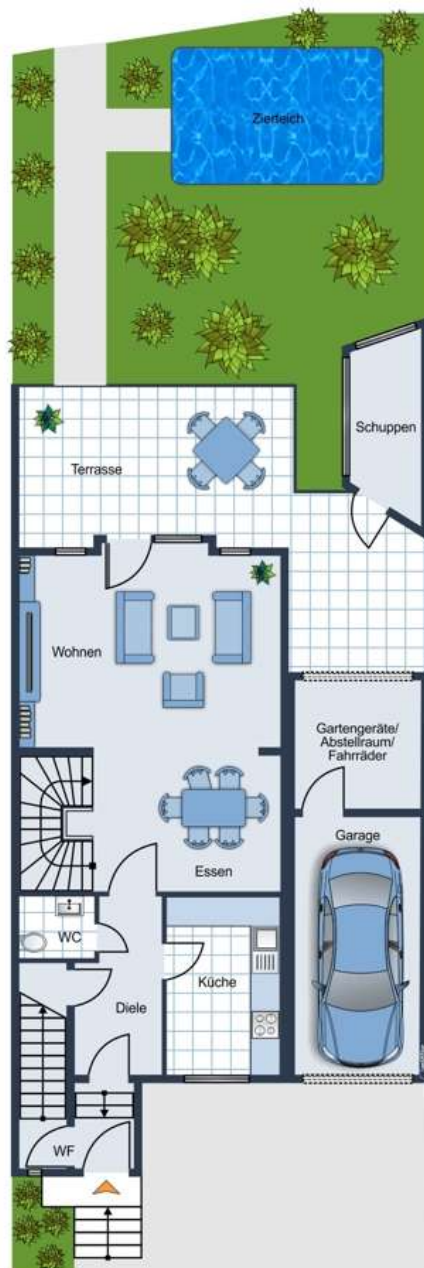
RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Grundriss-Skizze EG

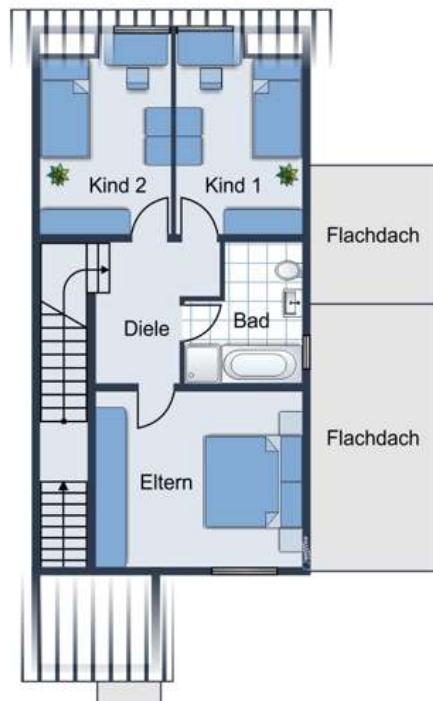
RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Grundriss-Skizze 1. OG

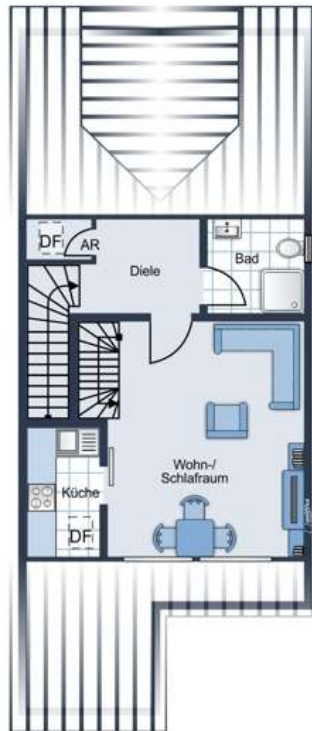
RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Grundris-Skizze DG

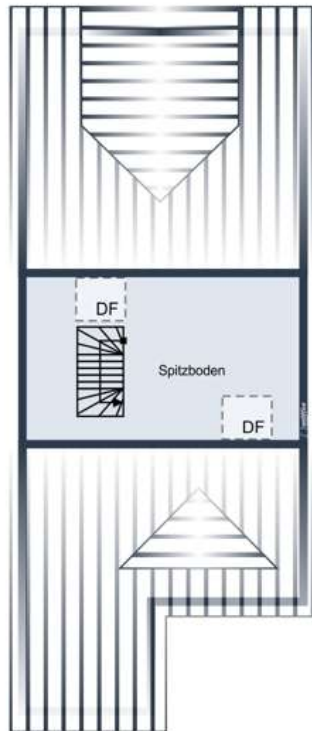
RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Grundriss-Skizze DG-Spitze

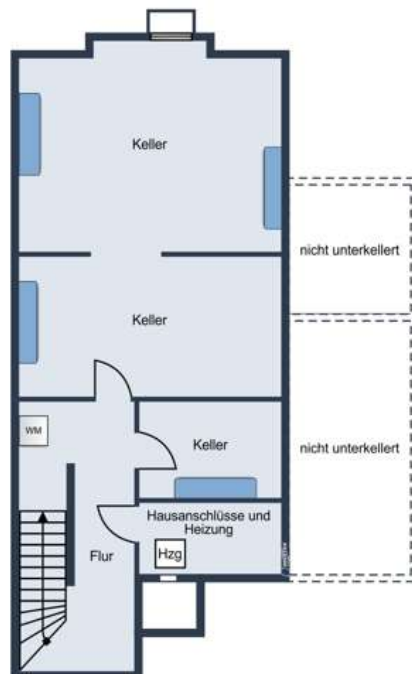
RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Grundriss-Skizze KG

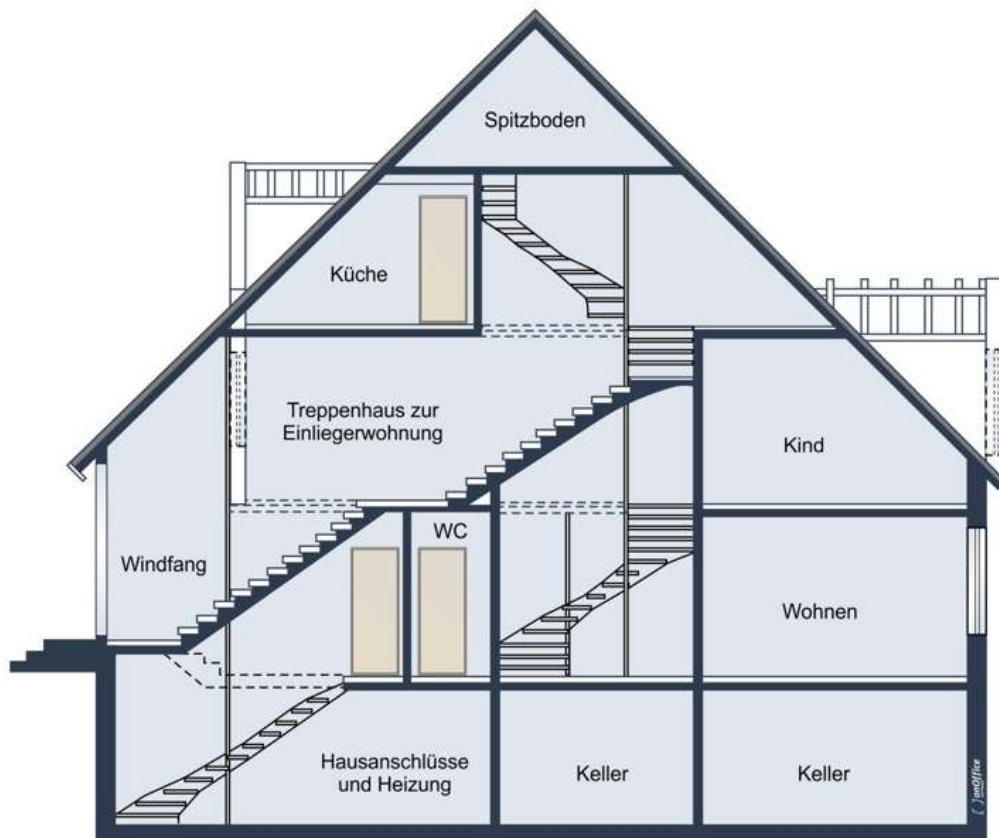
RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR



Schnitt

RATINGEN-LINTORF, EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND ZUSÄTZLICH CA. 716 QM FREIZEITGRUNDSTÜCK



Scheidter Bruch 23

40885 Ratingen / Lintorf

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,14 m²
Kaufpreis: 495.000,00 EUR

