



Immobilien-Exposé

**Attraktives Mehrfamilienhaus inklusive
Baugrundstück in Bestlage von
Ratingen-Lintorf**

Objekt-Nr.:

206694

Haus zum Kauf

in 40885 Ratingen - Lintorf



Details

Gartennutzung

Käuferprovision inkl. USt.

4,76 %

Wohnfläche (ca.)

293 m²

Zimmer

12

Grundstück (ca.)

2.033 m²

vermietbare Fläche (ca.)

293 m²

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

8

Anzahl Badezimmer

6

Baujahr

1969

Zustand

gepflegt

Beschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück in Bestlage von Ratingen-Lintorf

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigen Wohnlagen von Ratingen-Lintorf präsentiert sich dieses im Jahr 1969 in solider Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus als äußerst vielseitige Investmentgelegenheit. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Gesamtgrundstück von ca. 2033 m², bestehend aus dem Bestandsgrundstück mit ca. 586 m² sowie einem separaten, bereits real geteilten Baugrundstück mit ca. 1447 m², das gemäß Bebauungsplan die Errichtung von vier Doppelhaushälften ermöglicht – ein attraktives Entwicklungspotenzial für Investoren.

Die Bestandsimmobilie verfügt über sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 293 m², verteilt auf drei Etagen. Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt: Im Erdgeschoss befinden sich zwei Einheiten mit ca. 77 m² und 30 m², im 1. Obergeschoss ca. 54 m² und 50 m² sowie im 2. Obergeschoss ca. 66 m² und 16 m². Ergänzt wird das Angebot durch zwei Garagen.

Das voll unterkellerte Objekt wurde über Jahrzehnte hinweg fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Bereits 2007 wurden die Treppenfensteranlage sowie der Hauseingang erneuert, gefolgt von einem Balkonanbau auf der Rückseite im Jahr 2008, der den Bewohnern attraktive Außenbereiche mit Blick ins Grüne bietet. Die Fenster und Balkontüren wurden zwischen 2008 und 2020 sukzessive ausgetauscht, ebenso wie die Wohnungseingangstüren im Jahr 2020.

Ein besonderes Augenmerk lag auf der technischen Infrastruktur: So wurden die Kalt- und Abwasserleitungen im Jahr 2018 erneuert, ebenso die Elektrik in drei Wohneinheiten (2008, 2018 und 2023). Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2021, im Zuge dessen wurde der alte Öltank 2022 fachgerecht ausgebaut. Weitere Maßnahmen wie die Erneuerung der Dachüberstände (2021), der Garagendächer (2017), des Kellerablaufs und Revisionsschachts sowie der Bodensenke (2015) unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Auch optisch überzeugt das Objekt durch kontinuierliche Aufwertungen: Seit 2011 wurden bei Mieterwechseln regelmäßig die Bodenbeläge erneuert, die vollständige Umzäunung des Grundstücks erfolgte 2014. Moderne Bäder in mehreren Einheiten sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight stellt das im Jahr 2023 kernsanierte Appartement dar, das mit neuer Elektrik, hochwertigen Oberflächen sowie einer modernen Badeausstattung überzeugt.

Für Kapitalanleger besonders attraktiv ist die aktuelle Vermietungssituation: Das Objekt ist voll vermietet und erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettokaltmiete (IST) von 33.953,16 €, mit einem Entwicklungspotenzial auf ca. 40.733,00 € (SOLL).

Diese Immobilie vereint eine solide Bestandsrendite mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial durch das angrenzende Baugrundstück – eine seltene Gelegenheit in gefragter Lage von Ratingen-Lintorf. Sprechen Sie uns gerne an.

Ausstattung

- ruhige, bevorzugte Lage in Ratingen-Lintorf
- 6 Parteien Mehrfamilienhaus
- massiv gebaut
- ca. 293 qm Wohnfläche

- Grundstück MFH 586 qm
- ca. 1447 qm Baugrundstück (4 Doppelhaushälften gemäß Bebauungsplan)
- Grundstücke sind bereits geteilt
- 2033 qm Grundstück insgesamt
- EG 77 qm | 30 qm
- 1.OG 54 qm | 50 qm
- 2. OG 66 qm | 16 qm
- 2 Garagen
- fortlaufend instand gehalten u. modernisiert
- Treppenfensteranlage 2007 erneuert
- Hauseingang 2007 erneuert
- Balkonanbau Rückseite 2008
- Bodenbeläge bei Mieterwechsel neu ab 2011
- Umzäunung d. Grundstücks 2014
- Kellerablauf/Revisionsschacht 2015 erneuert
- Bodensenke 2015 erneuert
- Garagendächer 2017 erneuert
- Kalt- und Abwasserleitungen 2018 erneuert
- Elektrik in 3 Einheiten neu (2008, 2018, 2023)
- 2023 Sanierung Appartement
- moderne Bäder

- Fenster u. Balkontüren erneuert 2008 - 2020
- Wohnungseingangstüren 2020 erneuert
- Gasbrennwerttherme 2021 / Ausbau Öltank 2022
- Erneuerung der Dachüberstände 2021
- JNKM IST 33. 953,16 Euro
- JNKM SOLL 40.733,00 Euro

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.

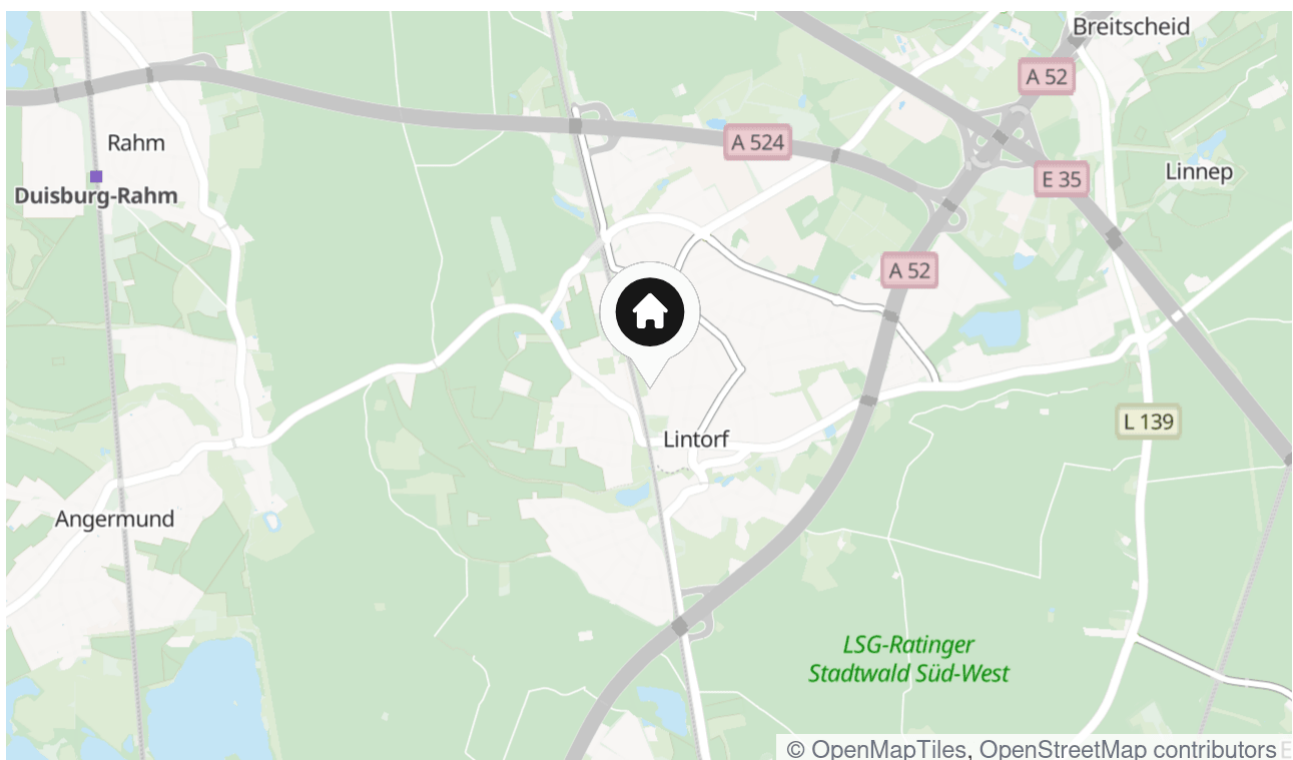
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den, ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu gleichen Teilen auf den Kaufpreis -einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer-vereinbart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

Lage & Umgebung

40885 Ratingen - Lintorf

Lintorf zählt zu den attraktivsten und am stärksten nachgefragten Stadtteilen von Ratingen, da es den charmanten Charakter eines gewachsenen Ortes mit den Vorzügen einer modernen Infrastruktur verbindet. Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die vor allem durch die Nähe zu weitläufigen Wald- und Erholungsgebieten sowie das belebte Ortszentrum geprägt ist. Dort finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie eine umfassende medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen, was den Standort für eine breite Mieterstruktur attraktiv macht.

Hervorragend ist zudem die verkehrstechnische Erschließung, die Lintorf zu einem strategisch günstigen Standort in der Metropolregion Rhein-Ruhr macht. Über die Autobahnanschlüsse der A52 und A3 sind die Städte Düsseldorf, Duisburg und Essen effizient anzufahren, und auch der internationale Flughafen Düsseldorf ist zeitnah erreichbar. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist zudem eine regelmäßige Verbindung in die Ratinger Innenstadt gewährleistet. Diese Lage vereint somit die Vorzüge eines eigenständigen Stadtteils mit der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

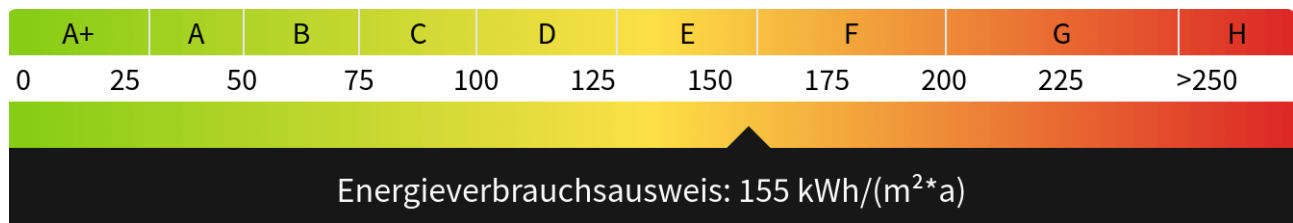
155 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

gas

Gültig bis

24.04.2026





Titelbild



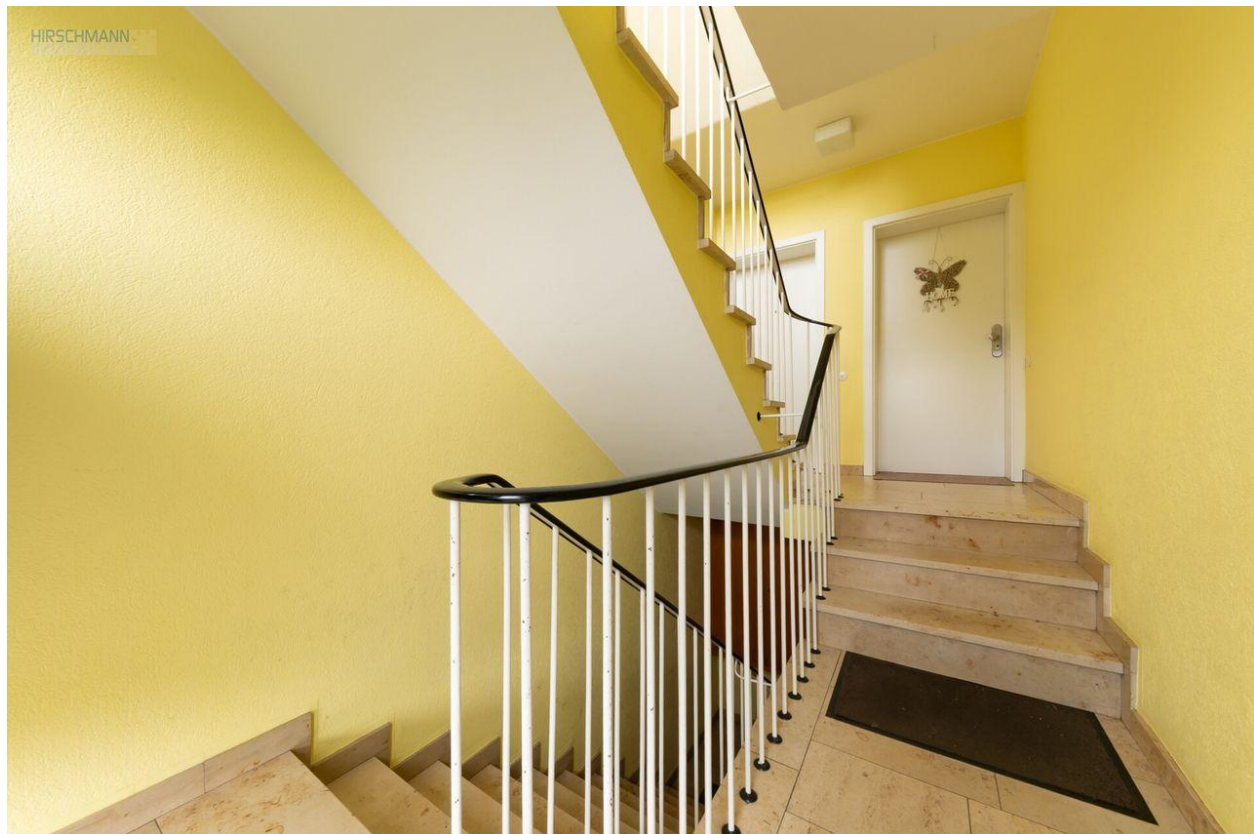
Ansicht Vorne



Eingangsbereich



Balkone



Treppenhaus



Rückansicht MFH



Waschküche



Heizung



Grundstück



Baugrundstück



Blick vom Weg aufs Grundstück



Garagen



Baugrundstück

Kontakt

Hirschmann Immobilien GmbH

Meisenburgstraße 169-173

45133 Essen

Telefon: 004920187424370

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Shary Veldhoen

Impressum

www.hirschmann-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hirschmann-immobilien.de

