



Immobilienexposé
**VERKAUFT - Moderne Doppelhaushälfte - Das
perfekte Zuhause**

Objekt-Nr.:
205853



Haus zum Kauf

VERKAUFT - Moderne Doppelhaushälfte - Das perfekte Zuhause

Kaufpreis
829.000 €

 156 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 354 m²
Grundstück (ca.)

 2014
Baujahr

 4
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	829.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,38%	

Die Immobilie

Objekt-Nr 205853

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	156 m ²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	354 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1

Zustand und Bauart	Baujahr	2014
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte im idyllischen Stadtteil Ratingen-Lintorf besticht mit ca. 156 m² Wohnfläche durch ihren eigenen Charakter. Der durchdachte Grundriss des Hauses bietet vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem ca. 354 m² großen Grundstück können sich Kinder austoben und es werden viele gemütliche Grillabende mit Freunden gelebt. Damit ist das Haus ideal für die kleine Familie geeignet.

Die gelungene Besonderheit ist der helle, auf zwei Ebenen offene Wohnbereich. Er erstrahlt mit seiner großen Fensterfront im modernen Look mit direktem Zugang zum großzügigen Garten und in die frei gestaltete Küche. Die hochwertige weiße Einbauküche ist bereits perfekt eingegliedert. Ein weiterer Austritt wird Ihnen den Zugang zur Garage und zum ansprechenden Gartenhäuschen geben. Minimalistisch mit klaren Linien spiegelt sich die Ästhetik auch in den beiden Tageslichtbädern wider. Auf der unteren Etage befindet sich ein helles und schickes Bad mit Dusche und im oberen Bereich finden Sie eine Dusche sowie eine gemütliche Badewanne vor - beide ausgestattet mit exklusiven Wandfliesen in warmen Grau-Beige-Tönen.

Drei helle Schlafräume in der oberen Etage sorgen für ein ausgesprochen harmonisches und behagliches Wohnen. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein viertes Zimmer, welches perfekt als Gästezimmer dienen würde.

Hervorzuheben ist die traumhafte Dachterrasse mit Blick in den wunderbaren grünen Garten. Den Zutritt bieten Ihnen zwei nebeneinander liegende Räume.

Im voll unterkellertem Bereich sind großzügige Räume entstanden. Die weiteren Räumlichkeiten dienen sowohl dem Lagern von Inventar, als Büros oder Hauswirtschaftsraum sowie Hobbyraum als auch der Heizungsanlage als Standort. Die umweltfreundliche und moderne Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung sichert Ihnen niedrige Energiekosten und steigert den Wohnwert zusätzlich.

Genießen Sie das Leben auf Ihrer Terrasse und angrenzendem Garten mit viel Grün oder auf Ihrer sonnigen Dachterrasse mit Weitblick.

Klare Formen und eine hochwertige Ausstattung unterstützt durch die angenehme Nachbarschaft machen diese Doppelhaushälfte zu Ihrem perfekten Zuhause. Gerne zeigen wir Ihnen dieses sonnige Grundstück in einem persönlichen Termin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihr Interesse und auf Sie!

Ausstattung

- Hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte
- Ruhige Lage
- Neubausiedlung
- Offener moderner Wohnbereich
- Hochwertige Einbauküche mit vielen Steckdosen
- 2 Tageslichtbäder

- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- WK2 Fenster
- Moderne Steinzeugfliesen
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden
- Großer Garten
- Sonnenterrasse
- Anschluss für elektrische Markise vorhanden
- Gartenhaus
- Dachterrasse mit zwei Zugängen
- Garage mit elektrischem Tor
- Zusätzlicher Außenstellplatz
- Unterkellert
- Solarthermieanlage

- Video-Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss
- Gartenbewässerungsanlage, falls gewünscht
- Gartenbeleuchtung möglich

Lage

Auf halber Strecke zwischen Essen und Düsseldorf liegt der charmante Ortsteil Lintorf. Sein Dorfcharakter macht dieses schöne Fleckchen Ratingens mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, dem Marktplatz und schönen Kirchen zu etwas Besonderem. Naturfreunde werden begeistert sein von den zahlreichen Spazier- und Wanderwegen, die Lintorf und seine grüne Umgebung zu bieten hat. Eingebettet in Wald, Wiesen und Feldern wird hier noch viel Landwirtschaft betrieben. Wie es zu einem idyllischen Örtchen gehört, fließt durch Lintdorf 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 Düsseldorf, sondern auch dessen Flughafen.

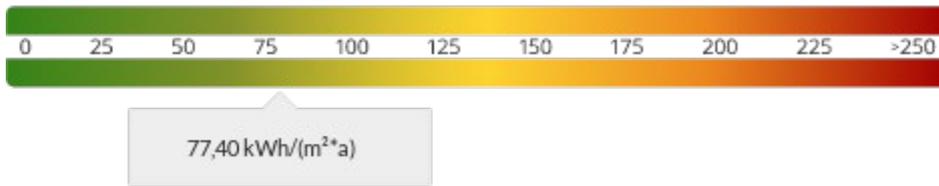
Sonstiges

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Wohnungen, schauen Sie auch auf unsere Homepage www.hirschmann-immobilien.de. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten

kostenfrei einwerten.

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

Energiebedarfsausweis



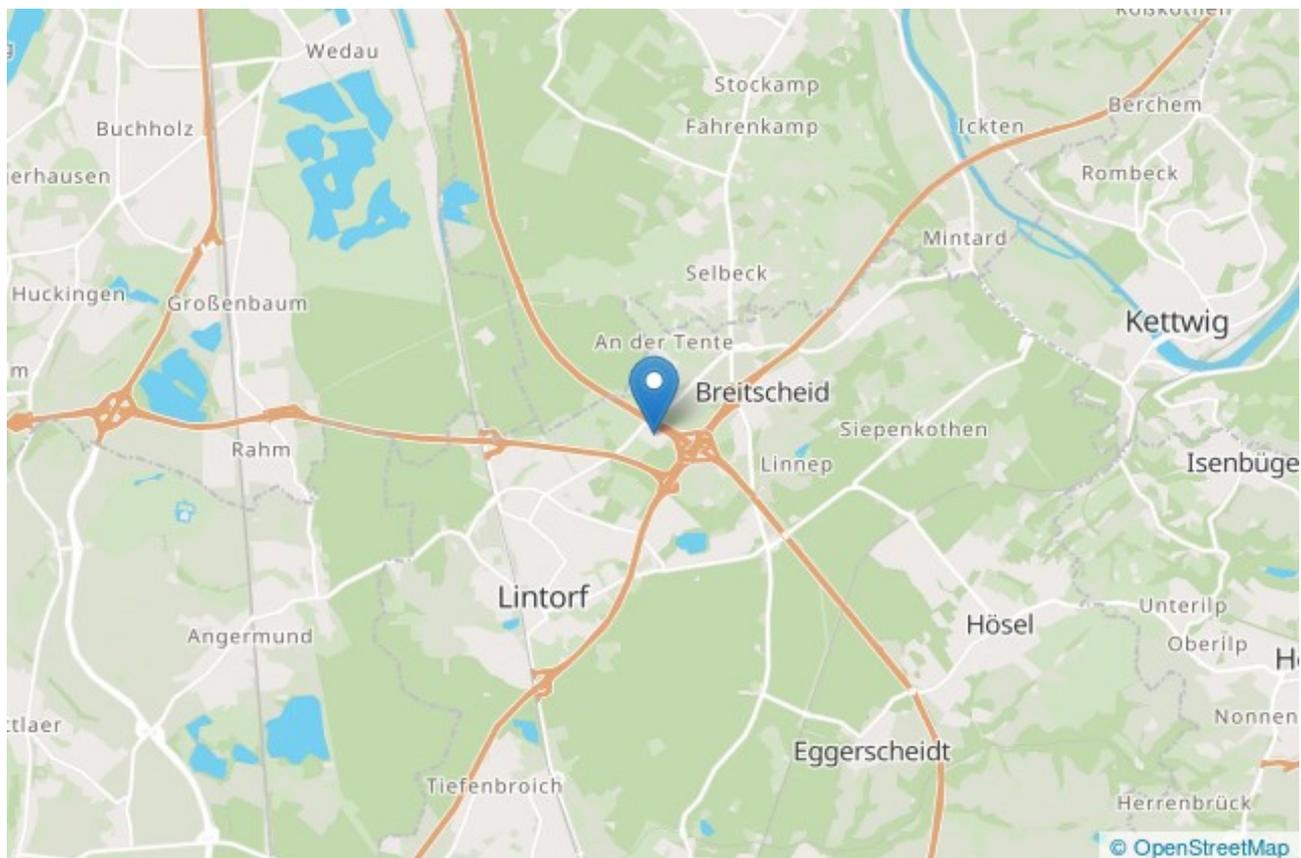
Endenergiebedarf	77,40 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	gas
Energieeffizienzklasse	B
Gültig bis	29.06.2024

Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	+49 201 87424370
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

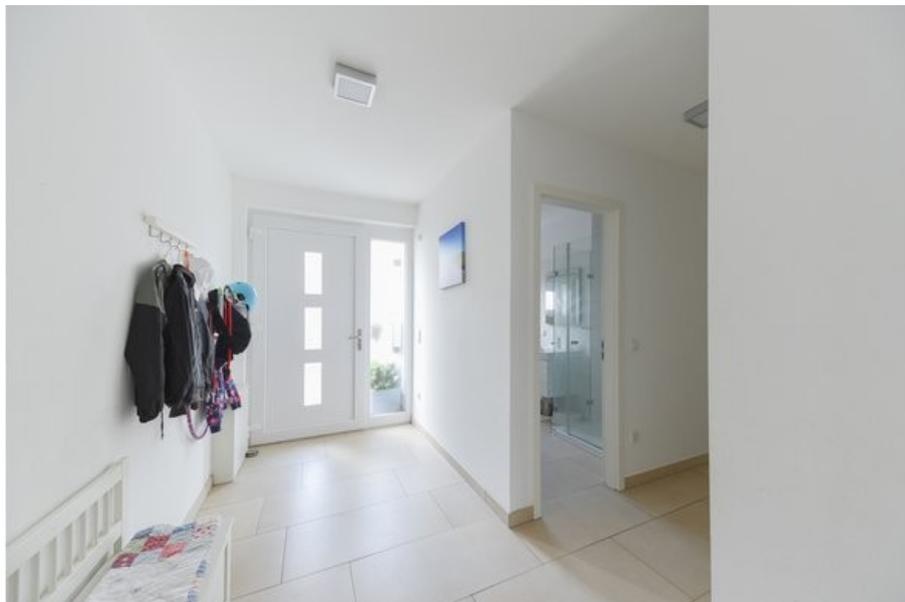
Lage und Umgebung

40885 Ratings - Lintorf





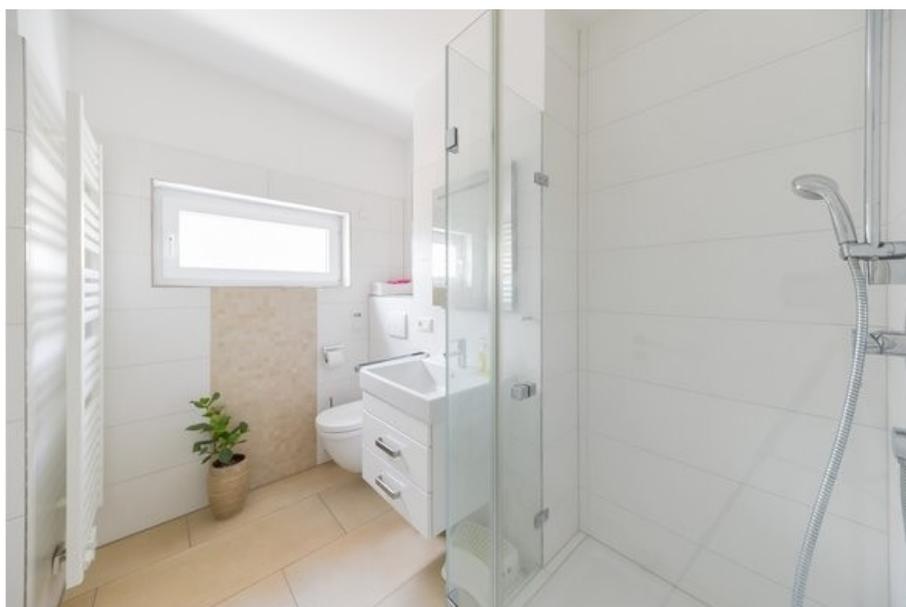
Großzügiger Wohnbereich mit Galerie



Flur



Offen gestalteter Eingangsbereich



Duschbadezimmer im Erdgeschoss



Blick ins Wohnzimmer



Offen gestaltete Wohnebene



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer mit Theke zur Küche



Hochwertige Einbauküche



Offene Küche



Terrasse



Blick in den Garten



Sitzecke auf der Terrasse



Gartenansicht



Abgetrennter Bereich im Garten



Gartenhäuschen



Offene Treppe



Flur im Obergeschoss



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Dachterrasse mit grandiosem Ausblick



Tageslichtbadezimmer



Wannenbad mit separater Dusche



Waschkeller



Keller



Viel Stauraum im Keller



Außenansicht



Eingang