



Immobilienexposé
**VERKAUFT - Exklusive Doppelhaushälfte in
Bestlage von Ratingen-Lintorf!**

Objekt-Nr.:
205906



Objekt-ID: 205906

www.hirschmann-immobilien.de

Haus zum Kauf

VERKAUFT - Exklusive Doppelhaushälfte in Bestlage von Ratingen-Lintorf!

Kaufpreis
849.000 €

 155,49 m²
Wohnfläche (ca.)

 4,50
Zimmer

 369 m²
Grundstück (ca.)

 2012
Baujahr

 3
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	849.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	2,38%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205906
-----------	--------

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Garage)	0 €
	Garagenanzahl	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	155,49 m²
	Zimmer	4,50
	Grundstück (ca.)	369 m²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	1
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
-----------------------	--------------	-------------------

Zustand und Bauart	Baujahr	2012
	Zustand	neuwertig
	Unterkellert	Ja
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Luxus und fröhliches Familienleben vereint.

Auf ca. 155 m² erleben Sie hier als Familie wunderschöne Erinnerungen.

Diese moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer in 2014 erbauten Neubausiedlung und bietet alles, was das Herz begehrt.

Ein wunderschöner Vorgarten, angrenzend an einem Stellplatz vor Ihrer Garage, leitet Sie zur Haustür. Der geräumige Flur befindet sich auf einer erhöhten Ebene, sodass Sie von oben einen ansprechenden Blick auf den offenen Wohnbereich erhalten. Hier wird Ihnen höchster Komfort geboten. Der großzügige Wohnbereich wird zum Lebensmittelpunkt Ihres Alltags mit der ganzen Familie. Dieser besticht durch seine bodentiefen Fenster, die den Raum hell erstrahlen lassen und den Zugang zu Ihrem Garten gewähren.

Eine anschließende, stilvolle Einbauküche bietet Platz, um sich an der zugehörigen Theke einen Aperitif zu gönnen und im Nachgang ein gutes Essen in Ihrem Essbereich zu genießen. Entspannen können Sie anschließend auf Ihrer gemütlichen Sofalandschaft - mit Blick auf Ihren grünen Garten.

Im Erdgeschoss finden Sie zusätzlich ein Gäste-WC sowie ein Kinderzimmer vor.

Ein zweites Kinderzimmer im 1. OG bietet viel Platz für Ihre Liebsten zum Spielen und Toben.

Ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich und einer zusätzlichen

Klimaanlage lässt keine Wünsche offen. Abgerundet wird dies durch den Zugang zu Ihrem riesigen Balkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt. Hier können Sie entspannte Abendstunden genießen.

Ein großes Badezimmer mit Dusche und separater Badewanne gibt einem das Gefühl von Entspannung und komplettiert alle Möglichkeiten für einen Wellnessabend. Lassen Sie diesen doch mit einem Glas Wein auf Ihrem Balkon ausklingen.

Ein geräumiger Kellerraum und ein Hauswirtschaftsraum, in dem Ihre Waschmaschine sowie Ihr Wäschetrockner Platz finden, runden das Angebot ab.

Der Garten mit seiner großen Sonnenterrasse besticht durch viel Platz für Ihre Kinder zum Austoben und für gesellige Gartenpartys. Sie und Ihre Sprösslinge werden sich hier schnell einleben, da in der Nachbarschaft bereits die neuen Freunde auf Sie warten und durch die ruhige Lage das Spielen und Fahrradfahren mit den Nachbarskindern auf der Spielstraße problemlos ermöglicht wird. Hier hat das Kind Vorfahrt!

Diese moderne und stilvolle Doppelhaushälfte lässt all Ihre Träume wahr werden. Sind Sie ebenso begeistert wie wir? Dann melden Sie sich gerne bei uns und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte
- Ruhige Lage, perfekt für Familien
- Neubausiedlung
- Exklusive Ausstattung

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Stilvolle Einbauküche
- Großzügiger Garten
- Ankleideraum am Schlafzimmer
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Einbauschränke
- Dachterrasse mit Sonnenausrichtung und zwei Zugängen
- Zwei Kinderzimmer
- Videogegensprechanlage
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Elektrische Markise
- Geräumiger Keller
- Großer Hauswirtschaftsraum

- Solarthermieranlage
- Garage mit elektrischem Tor
- Zusätzlicher Stellplatz vor der Garage
- Glasfaseranschluss

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.

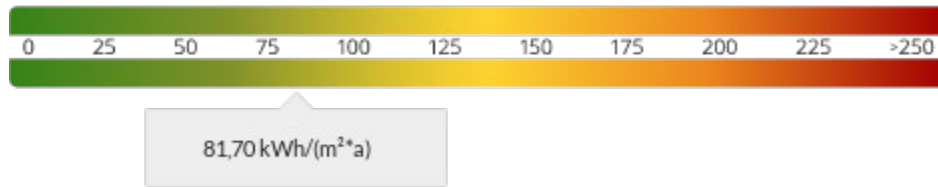
Sonstiges

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.

Energieverbrauchsausweis



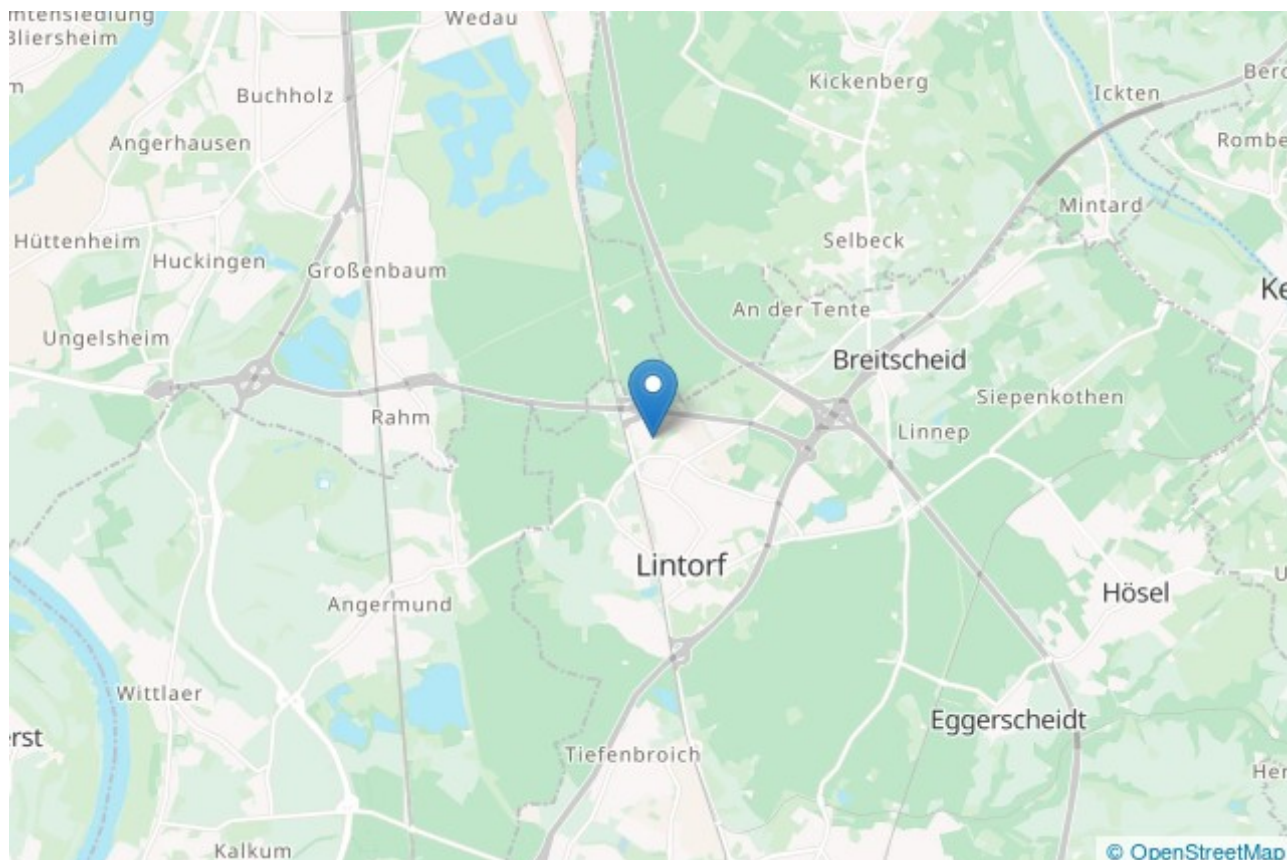
Endenergieverbrauch	81,70 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	C
Gültig bis	29.09.2030

Ihr Ansprechpartner

Name	Sally Marie Jakubeit
Telefon	+49(201) 874243727
Ort	45239 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

40885 Ratingen - Lintorf

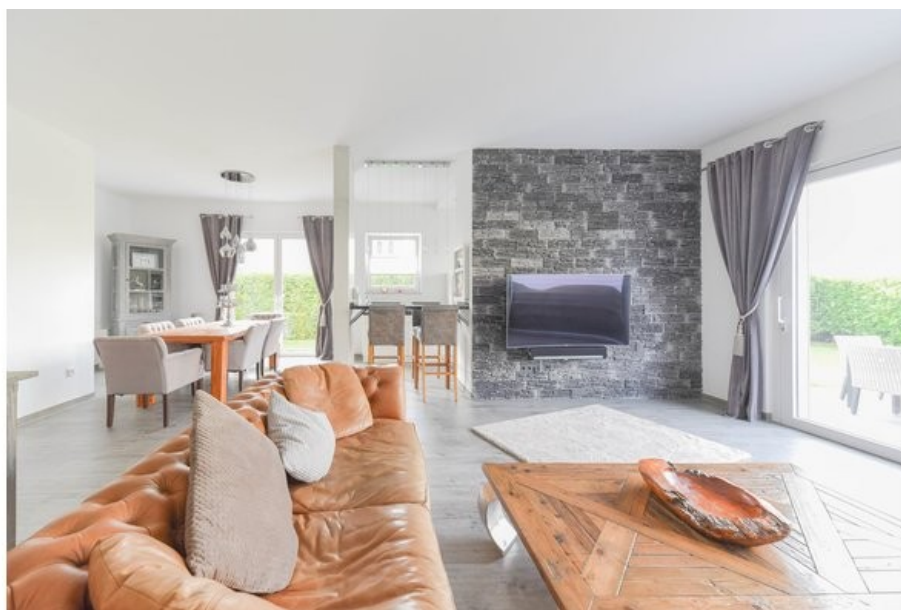




Titel 205906



Einladendes Entrée



Lichtdurchfluteter Wohnbereich im EG



Heller Wohnbereich mit Abstufung vom Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten



Einbauküche mit Theke



Einbauküche



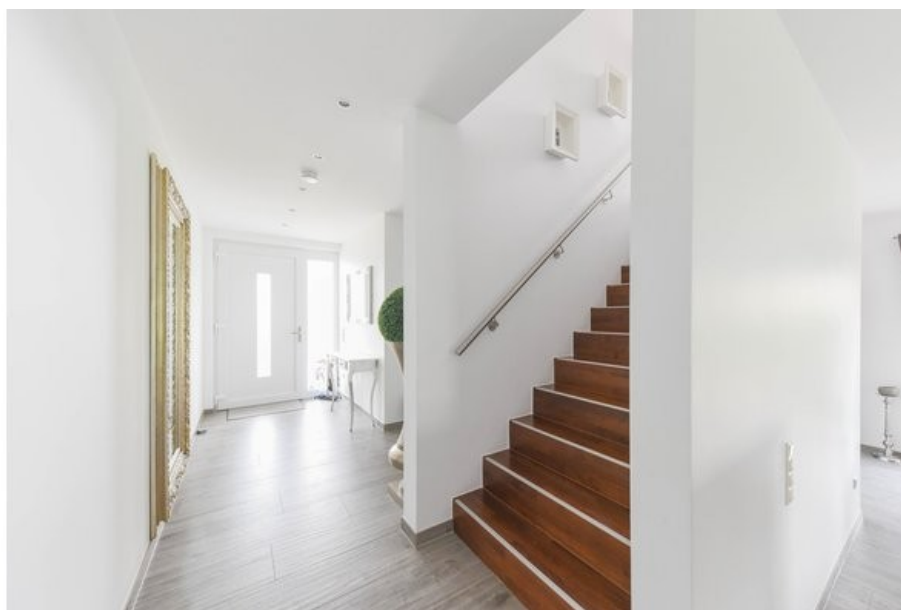
Dieser wunderbare Garten lädt zum Spielen und Toben ein!



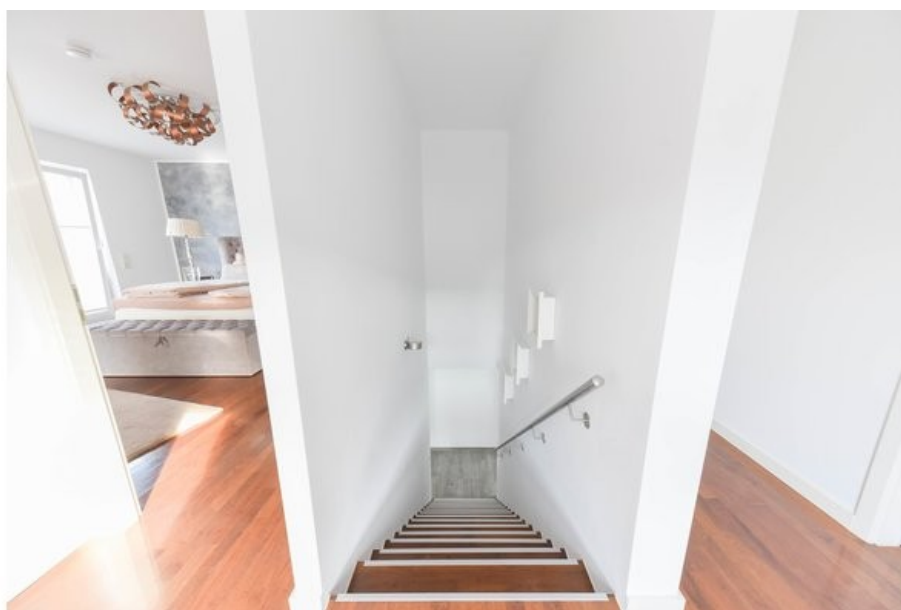
Terrasse mit viel Platz



Gäste-WC mit Tageslicht



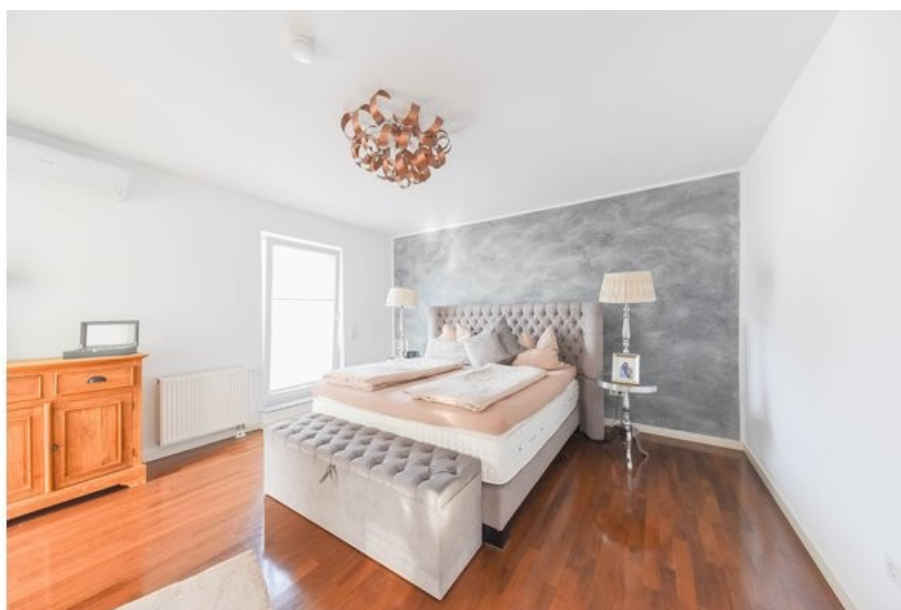
Einzigartiger Eingangsbereich



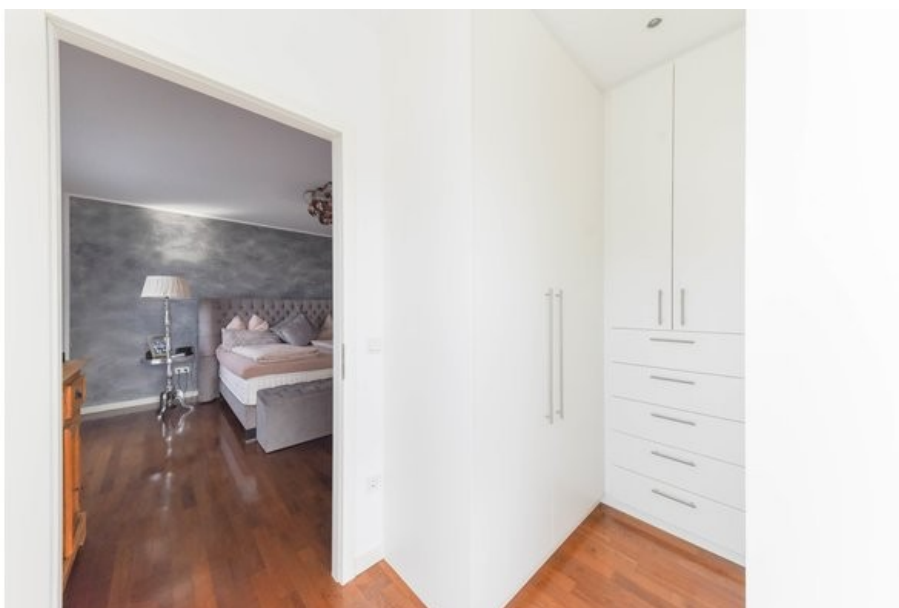
Treppenaufgang



Kinderzimmer im 1. OG



Traumhaft geräumiges Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Dachterasse - erreichbar vom Schlaf- & Ankleidebereich



Wunderschön gefliestes Tageslichtbad



Badewanne zum Entspannen



Perfekt für Ihre morgendliche Routine