



Immobilienexposé  
**Gartentraum Deluxe!**

Objekt-Nr.:  
206284



## Wohnung zum Kauf

Gartentraum Deluxe!

**Kaufpreis**  
595.000 €

 124,70 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 2024  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	595.000 €
	Hausgeld	375 €

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	206284	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzpreis	9.500 €
	Stellplätze	1
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	25.000 €
	Tiefgaragenstellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	124,70 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
<b>Räume und Flure</b>	Lage im Objekt (Etage)	0
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	sofort
	Barrierefrei	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2024
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Fahrstuhl	Personen
	Gartennutzung	✓

## Beschreibung

Herzlich Willkommen im exklusiven Graf-Stein-Quartier im beliebten Ratingen - Lintorf!

Diese großzügige Eigentumswohnung bietet Ihnen auf weitläufigen 125 m<sup>2</sup> ein modernes, ebenerdiges und exklusives Wohnen in beliebter Lage Ratingens. Mit einer traumhaften Terrasse, einem pflegeleichten Garten und den gelungen gestalteten vier Zimmern, wird Ihnen hier pures Wohnglück geboten.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche und genügend Platz für einen Essbereich bietet Ihnen den idealen Wohnmittelpunkt für sich und Ihre Familie. Durch die offene Gestaltung dieses Bereichs und die bodentiefen Fenster, die einen wunderbaren Blick in den Garten zulassen, wird ein einzigartiges Wohngefühl kreiert und ein hervorragendes Gesamtbild erzeugt.

Ein Abstellraum bietet den idealen Aufbewahrungsort für Vorräte oder Haushaltsgeräte.

Das Hauptschlafzimmer ist großzügig gestaltet und lässt keine Wünsche offen. Zwei weitere Zimmer können ideal als Kinderzimmer oder Home-Office Bereich genutzt werden. Hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Das exklusive Tageslichtbadezimmer, ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken sowie ein Anschluss für eine Waschmaschine, verspricht Wellness - Atmosphäre und pure Entspannung.

Ein weiteres WC steht Ihnen für Ihre Gäste ebenfalls zur Verfügung.

Ein geräumiger Kellerraum, Tiefgaragenstellplätze sowie eine gepflegte Gemeinschaftswaschküche und ein Personenaufzug, der Sie bis in den Kellerbereich befördert, steht Ihnen hier ebenfalls zu Ihrer freien Verfügung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese Traumimmobilie persönlich kennenzulernen und werden Teil der Nachbarschaft des wunderschönen Graf-Stein-Quartiers.

## Ausstattung

- Sehr begehrte Lage
- Ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Terrasse mit Garten
- Barrierefrei

- Eleganter Parkettboden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in der Küche, Bädern und WCs
- Beheizung über eine Luft-Wasser-Wärme-Pumpe in Kombination mit einer Gas-Brennwerttherme
- Fußbodenheizung mit separater Raumregelung
- Exklusives Tageslichtbad (mit Badewanne/Dusche & Handtuchheizkörpern)
- Gäste-WC im harmonischen Design
- Exquisite Ausstattung mit Markenarmaturen von namhaften Herstellern
- Zusätzliche Abstellkammer
- Stilvolle Fenster der Schallschutzklasse 3 mit Sicherheitsbeschlägen und Carrara Marmor Fensterbänken
- Elektrische Rollläden
- Wände mit hochwertigem Malervlies in Weiß
- Aufzug
- Eigener Spielplatz am Haus

- Separater Kellerraum
- Waschkeller
- 1 TG-Stellplatz für 25.000,00 Euro
- 1 Außenstellplatz für 9.500,00 Euro

## Lage

Ratingen-Lintorf ist einer der beliebtesten Stadtteile von Ratingen. Es liegt im Kreis Mettmann und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Lintorf hat eine lange Geschichte und ist bekannt für seine charmante Atmosphäre und seine grünen Landschaften.

Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Es gibt auch mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung, was Lintorf zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, mit einer Autobahnanbindung und öffentlichen Verkehrsmitteln, die es einfach machen, in die umliegenden Städte zu gelangen.

Lintorf hat auch einige kulturelle Sehenswürdigkeiten zu bieten, wie zum Beispiel das Schloss Lintorf, ein historisches Gebäude, das heute als Veranstaltungsort genutzt wird. Es gibt auch mehrere Parks und Grünflächen, die zum Entspannen und Erholen einladen.

Insgesamt ist Ratingen-Lintorf ein angenehmer und lebenswerter Stadtteil mit einer guten Mischung aus Wohn- und Freizeitmöglichkeiten. Es ist ein Ort, der sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen attraktiv ist und eine gute Lebensqualität bietet.

## 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](http://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.

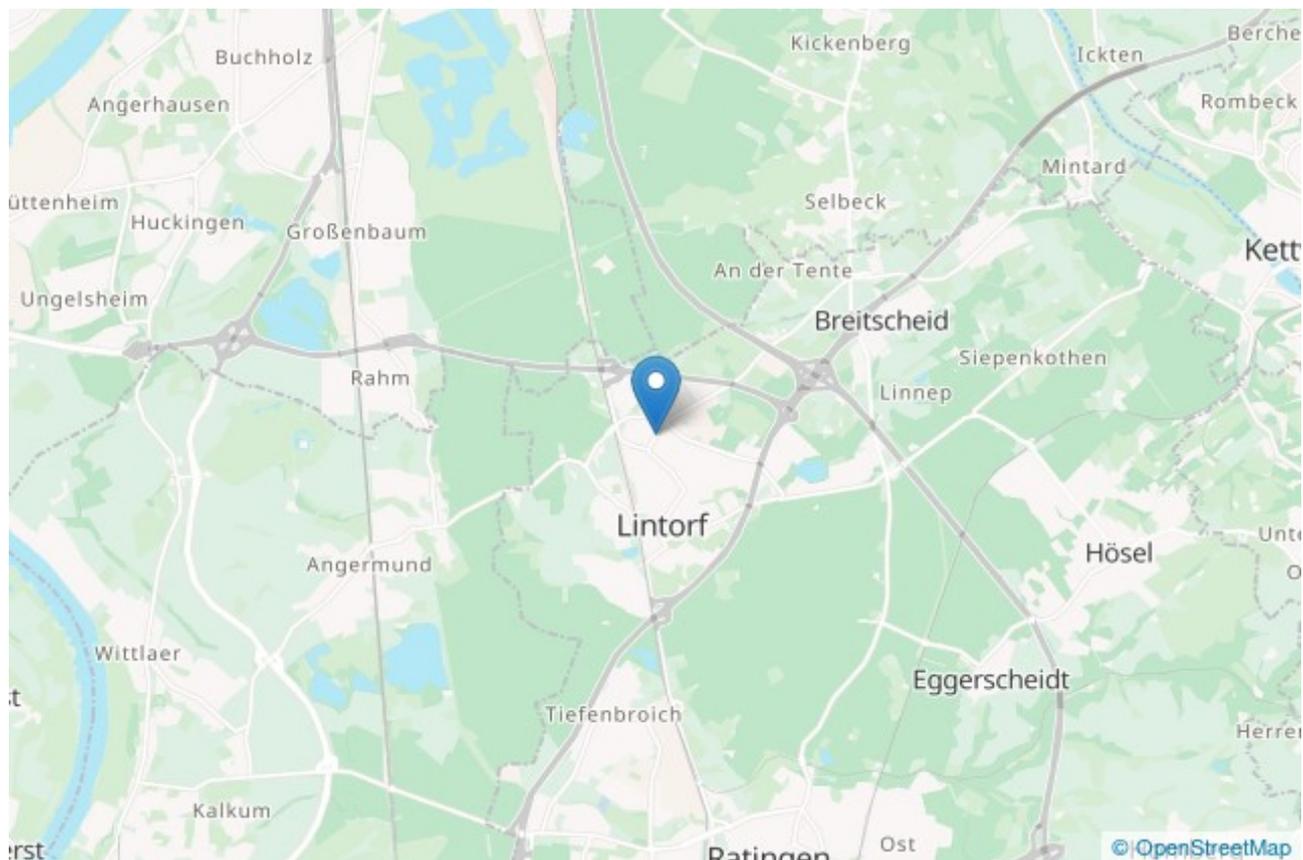
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Shary Veldhoen
<b>Telefon</b>	+49 201 87424370
<b>Ort</b>	45133 Essen
<b>E-Mail</b>	<a href="mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de">heisingen@hirschmann-immobilien.de</a>
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.hirschmann-immobilien.de">https://www.hirschmann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

40885 Ratingen - Lintorf





Highlight Wohnbereich



Schlafzimmer



Home-Office



Gäste-WC



Tageslichtbadezimmer



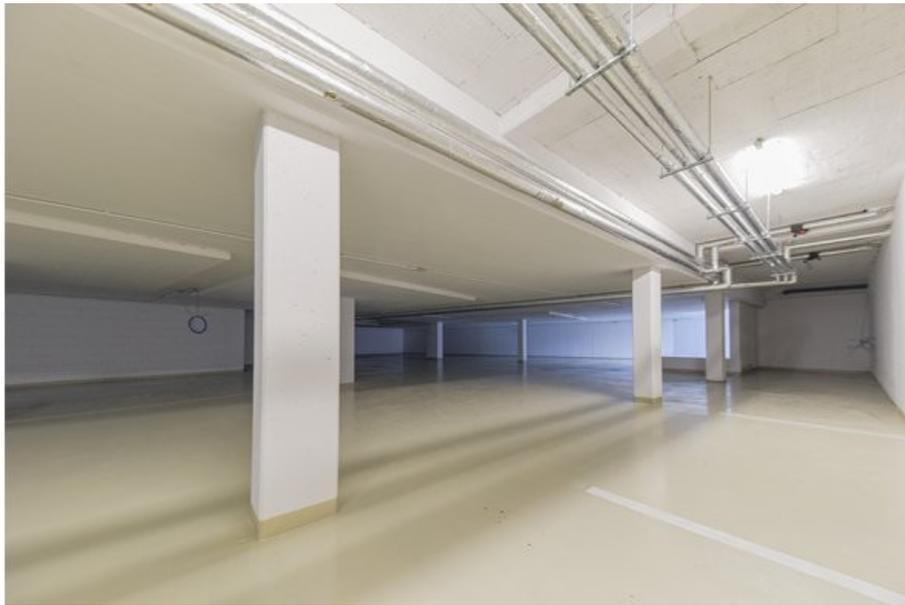
Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne



Flurbereich



Außenansicht



Tiefgarage



Baustellenfortschritt - kurz vor Fertigstellung



Grundriss