



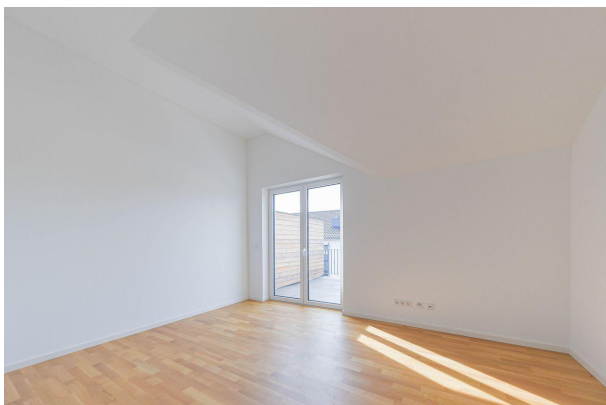
**Immobilien-Exposé**

**Wunderschöne Eigentumswohnung in  
TOP - Lage von Lintorf!**

**Objekt-Nr.:**  
**206446**

## Wohnung zum Kauf

in 40885 Ratingen - Lintorf



## Details

**Barrierefrei**

Kaufpreis

**525.000 €**

Hausgeld

**306 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**PROVISIONSFREI**

Wohnfläche (ca.)

**101,86 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**2023**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**25.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Diese traumhafte Penthouse-Eigentumswohnung bietet auf großzügigen 102 Quadratmetern ein zeitgemäßes und komfortables Wohnambiente. Mit einer beeindruckenden 40 Quadratmeter großen Terrasse und drei gut durchdachten Zimmern präsentiert sich diese Eigentumswohnung als einzigartige Gelegenheit für gehobenes Wohnen.

Der Wohnbereich beeindruckt nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch die imposante Raumhöhe von knapp 3,5 Metern in der Spitze. Dies verleiht der Wohnung eine luftige und offene Atmosphäre, die ein Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit vermittelt. Die offene Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein architektonisches Highlight, das nahtlos mit dem Wohnbereich verschmilzt. Angrenzend an der Küche befindet sich noch eine Abstellraum. Desweiteren besticht

die Einheit mit Ihrer beeindruckenden Fensterfront, die den Blick in die Umgebung freigibt und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schafft. Die bodentiefen Fenster lassen nicht nur reichlich Tageslicht herein, sondern bieten auch eine tolle Atmosphäre.

Das Schlafzimmer ist großzügig gestaltet und bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt zusätzlich noch über ein Gäste oder Arbeitszimmer.

Ein exklusives Tageslichtbad, mit einer großzügigen Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet, verspricht Wellness - Atmosphäre und pure Entspannung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese Traumimmobilie persönlich kennenzulernen.

## **Ausstattung**

- Sehr begehrte Lage
- Ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Räume
- Terrasse 40 qm (Südausrichtung)
- 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 Dusche & Doppelwaschtisch)
- 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
- Decken erhalten modernen, weißen Spritzputz
- Aufzug
- Gemeinschaftliche Grünflächen
- Eigener Spielplatz am Haus
- Separater Kellerraum
- Waschkeller
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz

## **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](http://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](http://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

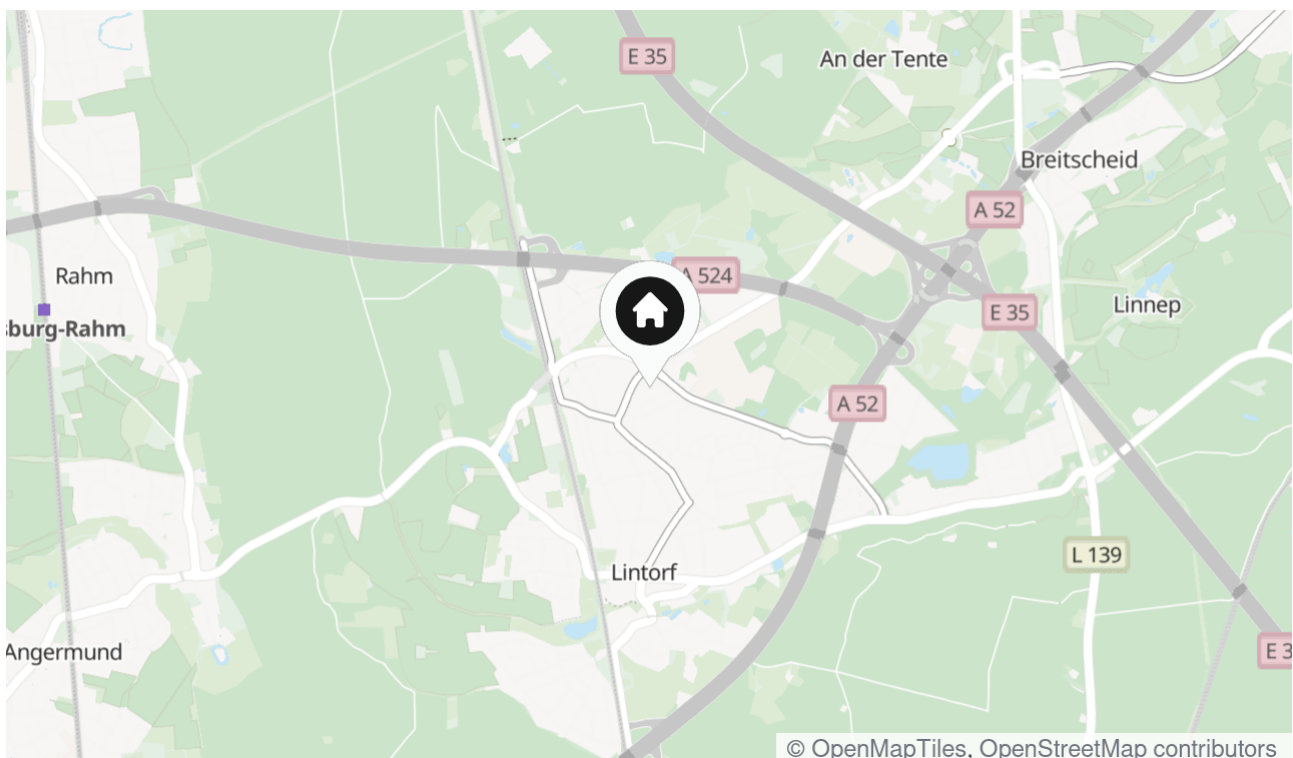
40885 Ratingen - Lintorf

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Wohnbereich



Schlafzimmer





Schlafzimmer



Wohnmittelpunkt



Home - Office



Wohn- Küchenbereich



Badezimmer



Badezimmer





Sonnenbalkon



Terrasse



Terrasse mit Aussicht

## Kontakt

### Hirschmann Immobilien

Meisenburgstr. 167-173

45133 Essen

Telefon: 0201-874243720

E-Mail: [heisingen@hirschmann-immobilien.de](mailto:heisingen@hirschmann-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Frau Charlotte Feller

### Impressum

[www.hirschmann-immobilien.de/impressum/](http://www.hirschmann-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hirschmann-immobilien.de](http://www.hirschmann-immobilien.de)

