

Ratingen / Lintorf

Exklusiver Designer Luxus Bungalow mit High-End-Ausstattung auf einzigartigem Seegrundstück

CODICE OGGETTO: 25457013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 5.900.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 415 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.500 m²

CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25457013	Prezzo d'acquisto	5.900.000 EUR
Superficie netta	ca. 415 m²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,20 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1970		
Garage/Posto auto	5 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.11.2034	Consumo finale di energia	134.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

Una prima impressione

Der Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 415 m² setzt Maßstäbe in puncto Stil, Komfort und Exklusivität. Die Immobilie findet ihren Ursprung im Jahr 1970 und wurde in den Jahren 2006/ 2007 komplett saniert; weitere aufwändige Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit haben das Objekt in den makellosen heutigen Zustand gebracht.

Hohe Decken, fließende Raumübergänge, viel Lichteinfall und ein stetiger Blick auf die wunderschöne Natur des Waldsees sorgen für ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Die Liegenschaft verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie und auch für Gäste bieten. Drei modern ausgestattete Badezimmer gewährleisten allerhöchsten Komfort und sind sowohl funktional als auch sehr stilvoll gestaltet. Insgesamt überzeugt der Wohnsitz durch seine moderne, zukunftsweisende Architektur, lichtdurchflutete Grundrisse, repräsentative Deckenhöhen mit raumhohen Fenstern und eine erstklassige haustechnische Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Der Außenbereich ist ein weiteres Highlight dieses Immobilienangebots. Auf einem ca. 2.500 m² großen, uneinsehbaren Grundstück direkt am Ratinger Waldsee gelegen, verspricht dieser Bereich viel Privatsphäre und ruhige Natur. Das weitläufige Grundstück mit einer Gartenfläche von ca. 1.100 m² lädt zum Verweilen, Entspannen, Sonnenbaden und zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein und bietet einen einmaligen Blick auf den unter Naturschutz stehenden See. Die großzügige Terrasse mit Lounge-, Ess- und Liegebereich sowie ein Grillplatz, an der Grenze zum See angelegt, besitzen insgesamt eine Fläche von ca. 185 m.

Fünf Garagenplätze, verteilt auf zwei geräumige Garagen, sowie ausreichend Parkfläche für drei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Potenzielle Käufer sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie zu verschaffen. Dieser Bungalow präsentiert sich als repräsentativer Wohnsitz, der Komfort mit moderner Eleganz verbindet.

CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

Tutto sulla posizione

Die Waldseesiedlung im Ratinger Stadtteil Lintorf gehört zu den renommiertesten Wohnlagen des gesamten Düsseldorfer Umfelds und die hier angebotene Immobilie liegt in Bestlage direkt am Naturschutzgebiet Waldsee.

Der gefragte Stadtteil Lintorf mit seinem dörflichen Charakter bietet Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, verschiedene Arztpraxen, Apotheken, Modegeschäfte sowie Restaurants.

Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden.

Aufgrund seiner zentralen Lage zwischen dem Ruhrgebiet und den rheinländischen Städten Düsseldorf, Köln/ Bonn oder Wuppertal verfügt Ratingen über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Das aus der Waldseesiedlung in nur wenigen Autominuten erreichbare Autobahnkreuz Breitscheid verbindet die Autobahnen A3, A 52 und die A 524. Ideal ist auch die Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen, der nur ca. 15 Minuten entfernt angesiedelt ist.

CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 134.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com