

Ratingen / Lintorf

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

Número da propriedade: 25457013



PREÇO DE COMPRA: 5.900.000 EUR • ÁREA: ca. 415 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 2.500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25457013    |
| Área                   | ca. 415 m²  |
| Quartos                | 7           |
| Quartos                | 5           |
| Casas de banho         | 3           |
| Ano de construção      | 1970        |
| Tipo de estacionamento | 5 x Garagem |

|                             |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 5.900.000 EUR                                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,20 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Modernização / Reciclagem   | 2019                                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 21.11.2034 | Consumo final de energia                                 | 134.70 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | E                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2017                              |



Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## Uma primeira impressão

Der Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 415 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## Detalhes do equipamento

Der Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 415 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 134.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Número da propriedade: 25457013 - 40885 Ratingen / Lintorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)