

Q

weber & weber
Immobilienkaufleute

immobilienangebot-nr.: w&w 011018



am weiher

im herzen lintorfs

am weiher. im herzen lintorfs.

40885 Ratingen/Alt-Lintorf, Nordrhein-Westfalen, Deutschland



lage.

stadt ratingen.

Ratingen liegt im Bundesland Nordrhein Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Ratingen liegt im nordwestlichen Vorland des Bergischen Landes. Die Stadt grenzt im Süden und Westen an die Landeshauptstadt, im Norden an die Städte Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen sowie im Osten an die Städte Heiligenhaus, Wülfrath und eben an die Kreisstadt Mettmann selbst.

Nördlich des Ratinger Zentrums fließt die Anger, im Süden der Schwarzbach. In Ratingen befinden sich mehrere Naturschutzgebiete, unter anderem die Naturwaldzelle Hinkesforst.

Am 30. Juni 2005 betrug die amtliche Einwohnerzahl für Ratingen 91.865.

Das Zentrum Ratingens bildet der Marktplatz, auf dem schon mindestens seit 1371 Waren angeboten werden. Der heutzutage dort stattfindende Wochenmarkt ist einer der belebtesten und beliebtesten weit und breit. Der Marktplatz wird bestimmt von dem Bürgerhaus und der dahinter liegenden Kirche St. Peter und Paul. Nordwestlich des Marktplatzes befindet sich etwas versteckt das Minoritenkloster.

Durch die Verkehrsanbindung und die Ausweisung von Gewerbeflächen ist es Ratingen seit den 1960er Jahren gelungen, den Schwund einiger traditioneller Industriezweige durch die Ansiedlung moderner Dienstleistungs- und Computerbetrieben über zu kompensieren. Zu den Unternehmen mit Firmensitzen oder großen Betrieben in Ratingen gehören u.a. Balcke-Dürr, easycash, Hewlett-Packard, Keramag, Mitsubishi Electric Europe, Nokia, SAP, Sun Microsystems, Vodafone und Esprit. Coca-Cola hat 2010 Vertrieb und Marketing von Düsseldorf-Rath nach Ratingen verlegt.



stadt ratingen.

Trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zu den drei Oberzentren Düsseldorf, Duisburg und Essen verfügt Ratingen über eine vergleichsweise hohe Arbeitsplatzdichte von 380 Arbeitsplätzen je 1000 Einwohner.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Zentrum zwischen Ruhrgebiet und den Ballungsräumen Düsseldorf, Köln/Bonn und Wuppertal verfügt Ratingen über sehr gute Verkehrsanbindungen. Die räumliche Nähe von wenigen Kilometern zum Flughafen Düsseldorf International sorgt für die schnelle Erreichbarkeit von Flugzielen im Inland, Europa und Übersee. Der Bahnhof Düsseldorf Flughafen mit Anschluss an das ICE-Netz liegt direkt an der Stadtgrenze zu Ratingen. Er ist schnell per Bus, Taxi, Fahrrad oder eigenem Kfz zu erreichen und bietet direkten Zugang zum nationalen und internationalen Schienenfernverkehr. Im öffentlichen Personennahverkehr verkehrt an den S-Bahnhöfen Ratingen-Ost und Hösel die S-Bahn-Linie S6 Köln–Leverkusen–Düsseldorf–Ratingen–Essen, die Düsseldorfer Straßenbahn-Linie 712 und ein dichtes Netz von Buslinien der Rheinbahn. Die Stadt gehört zum Gebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr. Darüber hinaus liegt Ratingen Mitte im Dreieck der Autobahnen A3 (Köln – Oberhausen), A52 (Düsseldorf – Essen) und A44 (Mönchengladbach – Ratingen Ost) und ist damit hervorragend an das Autobahnnetz angebunden. Zudem verlaufen die Bundesstraße 1 und die Bundesstraße 227 auf dem Stadtgebiet.

Willkommen in Ratingen.





lage.

stadtteil lintorf.

Lintorf ist ein Stadtteil im nordwestlichen Gebiet der Stadt Ratingen, am Übergang des Vorlandes des Bergischen Landes in die niederrheinische Tiefebene.

Der Stadtteil grenzt an den Mülheimer Stadtteil Selbeck und den Duisburger Stadtteil Rahm im Norden und im Westen an den Düsseldorfer Stadtteil Angermund. Der Ortsteil hält ca. 15.150 Einwohner und umfasst eine Fläche von 16,85 km².

Lintorf ist umgeben von den Autobahnen A 52 (Essen-Düsseldorf, Ausfahrt Ratingen-Tiefenbroich), A 524 (Autobahnkreuz Breitscheid – Duisburg-Rahm (-Krefeld), Ausfahrt Ratingen-Lintorf), A 3 (Oberhausen-Köln, Ausfahrt A 52) und liegt im nördlichen Rand ca. 3 km Luftlinie vom Düsseldorfer Flughafen entfernt.

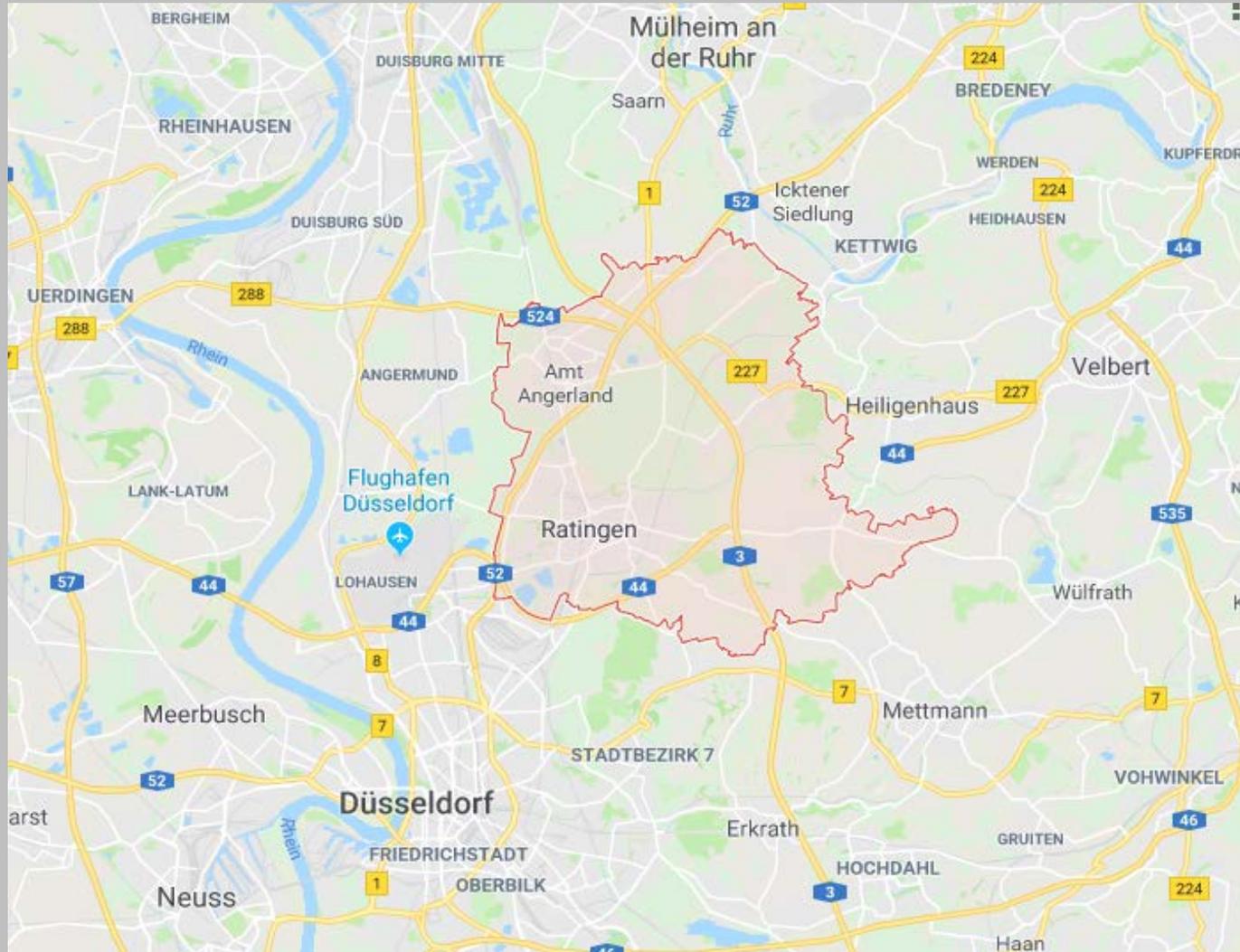
Lintorf hat ein Schulzentrum, das eine Real-, eine Grundschule und ein Gymnasium umfasst. Zudem gibt es eine katholische und eine evangelische Grundschule und mehrere Kindergärten. Die katholische Pfarrgemeinde ist mit der von Ratingen-Hösel zusammengefasst, die evangelische mit der von Düsseldorf-Angermund. Beide pflegen ein lebendiges Gemeindewesen mit Kirchenchören und Jugendgruppen, Kolpingfamilie, KAB und Bücherei. Die Stadtbibliothek Ratingen unterhält eine Zweigstelle im alten Rathaus. An der Jahnstraße besteht seit 1983 ein städtisches Jugendzentrum, die „Manege“.

Zu den größten Vereinen zählen der Breitensportverein TUS 08 Lintorf e.V., der Fußballclub RotWeiss Lintorf 1928 e.V. und der Lintorfer Tennisclub von 1972. Die 1976 gegründete Lintorfer Werbegemeinschaft richtet im Jahreslauf unter anderem das Dorffest, das Weinfest und den Weihnachtsmarkt aus. Die St. Sebastianus Schützenbruderschaft Lintorf 1464 veranstaltet an jedem dritten Wochenende im August das Schützenfest mit angeschlossener Kirmes. Ferner sind die Fronleichnamsprozession, die regelmäßigen Trödelmärkte am Dickelsbach oder das Tennenfest auf dem Beekerhof zu nennen.

Willkommen in Alt-Lintorf.



makrostandort.





Luftbild.



am weiher.

im herzen lintorfs.

am Bach – am Park – im Herzen Lintorfs.

"Nur die Ruhe in uns selbst, lässt uns sorglos zu neuen Ufern gleiten."

Unmittelbar im Herzen des nachgefragten Ratinger Stadtteils Alt-Lintorf, entstehen im wertigen Neubau-Erstbezug zwei markante und weiße Mehrfamilienhäuser mit nur vierzehn 2- bis 4-Raum-Eigentumswohnungen, in den Größen von ca. 58,50m² bis ca. 108,50m² Wohnflächen, darin.

Am Park sowie am Dickelsbach gelegen, erschließt sich fußläufig und somit perfekt die gesamte, dienende Infrastruktur des täglichen Lebens – mal eben zum Wochenmarkt.

Der naturverbundene Norden der Landeshauptstadt Düsseldorf bindet sich gleichsam und direkt an und gewährt ein entspanntes Wohnen vor den Toren der pulsierenden Großstadt mit all Ihrer Vielfältigkeit an Kultur- und Freizeitangeboten.

Umgeben von altem Baumbestand der nachbarschaftlichen Grünanlagen, begehen sich die beiden Wohnhäuser künftig über einen neu angelegten Privatweg, welcher zur Linken ebenso die Zufahrt zur hauseigenen Tiefgarage bereit hält.



sie sind herzlich

eingeladen.

Die einzelnen Refugien zeigen sich in Varianten, ob als Terrassenwohnung mit Privatgarten, Etagenwohnung mit großzügiger Balkonanlage oder auch als Penthaus im Staffelgeschoss mit umlaufendem Sonnendeck – entscheiden Sie frei nach Ihrer Wahl. Ein stufenloser Zugang ist selbstverständlich.

In zeitgemäßer Architektursprache gehüllt, besticht bereits der äußere Eindruck in seiner modernen und puren Farb- und Akzentgebung. Teils unter schwarzer Pfanne, Fassaden bewusst in weiß und lichtgrau zurückhaltend-prägend und ebenso ausgesuchte Fenster-/ Türanlagen überzeugen. Die eingefassten Vorgartenbereiche wirken in sich einladend. Drei seitlich anliegende Besucherparkplätze erwarten die Gäste.

Die gesamte Ausstattungsausführung mit deren Leistungsqualitäten ist wertig und endfinal erbracht und den heutigen Ansprüchen - auch im Sinne der Nachhaltigkeit - gerecht werdend.

Lassen Sie sich gerne begeistern von vierzehn neuen Lintorfern, welche ihresgleichen suchen.

Sie sind herzlich eingeladen.



eckdaten.

am weiher.

Typ:	Eigentumswohnungen
Art:	Neubau-Erstbezug
Wohneinheiten-Gesamt:	14
Erschließung:	voll erschlossen
Geschossigkeit:	II plus sowie II
Wohnflächen:	von ca. 58,50m ² bis ca. 108,50m ²
Zimmeranzahl:	von zwei bis vier
Privatgärten:	ja
Terrassen:	ja
Balkone:	ja
Dachterrassen:	ja
Privatkeller:	je Wohneinheit
PKW:	Tiefgarageneinstellplätze
Bezug:	ca. II. Quartal 2020
Erwerb:	provisionsfrei



ausstattung.

im herzen lintorfs.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der vierzehn neuen Lintorfer darf durchaus als sehr hochwertig, ausgesucht und gemäß den vorherrschenden Ausführungsstandards als qualitativ voll bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach Energieeinsparverordnung; EnEV
- voll erschlossen
- Fassaden im energieschonenden Wärmedämmverbundsystem
- Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Pfannen
- umlaufende Attika in Zinkausführung
- eingefasste Vorgartenbereiche
- Pflasterarbeiten in anthrazit
- Einfriedung mittels aufwendiger Zaunanlage
- repräsentative Hauseingänge
- Haustüranlage in Anthrazit
- Video-/ Gegensprechanlagen
- Treppenhäuseranlagen in Naturstein
- Fenster-Türanlagen als Dreischiebenglas mit Edelstahl-Griffen
- Rollläden zur Beschattung
- Innenfensterbänke in Carrara-Marmor



ausstattung.

im herzen lintorfs.

- Holz-Innentüren, ca. 2,13m in Weiß
- in Holzzargen
- Holzparkettböden: massiv
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Wände in weiß; glatt geputzt
- weißes Schalterprogramm; Gira
- tagesbelichtete Masterbäder
- separate Duschbäder mit Fenster
- teils Gäste-WC
- Markensanitär von Villeroy & Boch
- Chromarmaturen von Hansgrohe
- bodengleiche Duschen
- Wand-/ Bodenfliesen von Villeroy & Boch
- Privatgärten
- Terrassenzugänge mit Niedrigschwelle
- weitläufige Sonnenbalkone
- erhabene Dachterrassen
- energieschonende Erdwärmepumpe
- zentrale Warmwasserversorgung
- komfortable Tiefgarage
- Fahrrad-/ Kinderwagenräume
- Wasch-/ Trockenräume
- u.v.m.



ein neues projekt der.



www.adams-immobilien.de

