HIRSCHMANN IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 206596

40885 RATINGEN / LINTORF

Ein Grundstück - viele Möglichkeiten!

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 1.624 m²

KAUFPREIS

800.000 €



Grundstück zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**800.000 €**
Grundstücksfläche	**ca. 1.624 m²**
Verfügbar ab	**sofort**

Erschließung	**voll erschlossen**
Käuferprovision	**4,76 %**

Herr Volker Veldhoen

Tel. 004915158838354

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Naturnahes Wohnen

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück in der Duisburger Straße 143 im begehrten Ratinger Stadtteil Lintorf. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1.624 m² und bietet hervorragende Voraussetzungen für die Realisierung eines hochwertigen Wohnbauprojekts.

Für das Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung für eine Wohnfläche von insgesamt ca. 1.106 m² vor, die bei Bedarf übernommen werden kann. Dies eröffnet Käufern die Möglichkeit, kurzfristig in die Umsetzung einzusteigen, lässt jedoch zugleich ausreichend Flexibilität für eine individuelle Projektplanung und alternative Bebauungskonzepte.

Ein wesentlicher Vorteil dieses Angebots liegt im äußerst attraktiven Kaufpreis: Der aktuelle Bodenrichtwert in dieser Lage beträgt ca. 700,- € pro m², was einem rechnerischen Grundstückswert von rund 1.136.800 € entspricht. Mit einem angebotenen Kaufpreis von lediglich 800.000 € liegt dieses Grundstück somit deutlich unter dem Bodenrichtwert und bietet eine seltene Gelegenheit, eine Projektentwicklung mit entsprechendem Wertsteigerungspotenzial zu realisieren.

Die Lage in Ratingen-Lintorf zeichnet sich durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld und gleichzeitig sehr guter infrastruktureller Anbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie diverse Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei. Darüber hinaus besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg und Essen sowie an die Autobahnen A3, A44 und A52, was den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv macht.

Das Grundstück eignet sich ideal für die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses oder einer modernen Wohnanlage mit Eigentumswohnungen. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche, gefragter Lage und einem deutlich unter dem Bo-

Herr Volker Veldhoen
Tel. 004915158838354
heisingen@hirschmann-immobilien.de

denrichtwert liegenden Kaufpreis macht dieses Angebot besonders attraktiv für Bauträger und Investoren. Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit, ein vielseitig nutzbares Grundstück mit hohem Entwicklungspotenzial in einer etablierten Wohnlage zu erwerben.

Für nähere Informationen und ein persönliches Beratungsgespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Volker Veldhoen
Tel. 004915158838354
heisingen@hirschmann-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Auf halber Strecke zwischen Essen und Düsseldorf liegt der charmante Ratinger Ortsteil Lintorf. Sein Dorfcharakter macht dieses schöne Fleckchen Ratingens mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, dem Marktplatz und den schönen Kirchen zu etwas Besonderem. Das vielfältige gastronomische Angebot hält für jeden Kulinarikliebhaber etwas bereit. Auch die Kleinen finden in der nahen Kindertagesstätte sicherlich noch einen Platz. Das Schulzentrum Lintorf oder das Kopernikus Gymnasium decken alle gewünschten Schulformen ab. Im direkten Umfeld befinden sich Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Naturfreunde werden begeistert sein, von zahlreichen Spazier- und Wanderwegen, die Lintorf und seine grüne Umgebung zu bieten hat. Eingebettet in Wald, Wiesen und Felder wird hier noch viel Landwirtschaft betrieben. Wie es zu einem idyllischen Örtchen gehört, fließt durch Lintorf auch ein Bach. Aus Ratingen Hösel kommend, nimmt der Dickelsbach in Lintorf seinen Lauf, bis er schließlich in den Rhein mündet. Wer zwar ländlich wohnen, aber das Großstadtleben nicht missen möchte, ist in Lintorf gut aufgehoben. In nur 15 Autominuten erreichen Sie nicht nur die Innenstadt Düsseldorfs, sondern auch dessen Flughafen.

Herr Volker Veldhoen
Tel. 004915158838354
heisingen@hirschmann-immobilien.de

Ausstattung

— 1.624 m² Grundstück

— Preis: 800.000,- €

— Bodenrichtwert: 700,- €/m²

— Gesamtwohnfläche lt. Baugenehmigung: 1.106 m²

— kein Altbestand auf dem Grundstück

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

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 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.

Herr Volker Veldhoen

Tel. 004915158838354

heisingen@hirschmann-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner



Herr Volker Veldhoen

Hirschmann Immobilien GmbH

Telefon: 004915158838354

E-Mail: heisingen@hirschmann-immobilien.de

Diese Immobilie online