

**Ratingen / Hösel**

# **Gepflegtes Landhaus mit traumhaftem Garten in ruhiger Bestlage**

**Objektnummer: 26457019**



**KAUFPREIS: 2.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 422 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3.309 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26457019	Kaufpreis	2.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 422 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1994		

Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.06.2035
Befuerung	Öl

Energieinformationen	<b>VERBRAUCH</b>
Endenergieverbrauch	149.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

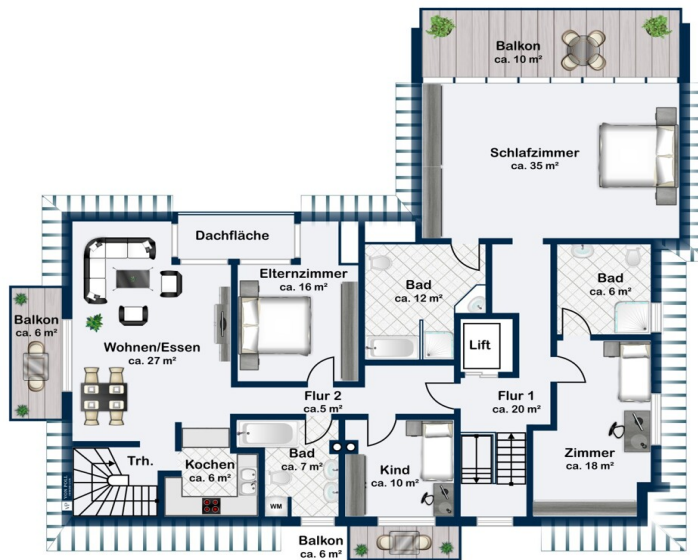
## Die Immobilie



Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel**

## Ein erster Eindruck

### Variante 2:

Willkommen zu dieser außergewöhnlichen Gelegenheit: Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3.309 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses eindrucksvolle Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 mit einer Wohnfläche von ca. 422 m<sup>2</sup>. Die gepflegte Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und bietet mit acht Zimmern sowie vier Badezimmern zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, inklusive der Option für eine mögliche Einliegerwohnung.

Bereits im Außenbereich wird die besondere Qualität des Anwesens deutlich. Der weitläufige Garten mit harmonisch angelegten Wegen und Sitzmöglichkeiten bietet ein einmaliges Ambiente für Erholung und Entspannung. Ein Highlight stellt der große Seerosenteich im Zentrum des Gartens dar, der das Gesamtbild dieses Anwesens eindrucksvoll unterstreicht. Von der riesigen Terrasse eröffnet sich ein reizvoller Blick in den gepflegten Garten, der Raum für gesellige Zusammenkünfte sowie ruhige Stunden im Freien schafft.

Im Hausinneren erwartet Sie ein großzügiges Raumprogramm, das flexibel auf persönliche Bedürfnisse abgestimmt werden kann. Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre und wird durch einen Kamin im Wohnzimmer bereichert. Hier genießen Sie an kalten Tagen behagliche Wärme.

Der Wellnessbereich ist ein besonderes Ausstattungsmerkmal dieser Immobilie: Mit Whirlpool, Sauna und Ruhebereich bietet er die optimalen Voraussetzungen, um das eigene Zuhause als Ort der Erholung zu erleben. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch sämtliche Bereiche des Hauses, sodass Komfort und Funktionalität stets im Mittelpunkt stehen.

Die mögliche Einliegerwohnung eröffnet vielfältige Perspektiven – sei es als Gästebereich, privates Büro oder Rückzugsort für Familienmitglieder. Auch die Barrierefreiheit ist dank eines Fahrstuhls gewährleistet, was das Wohnen angenehm und zukunftsorientiert gestaltet.

Zur technischen Ausstattung zählt eine zentrale Ölheizung, die für eine effiziente Versorgung sorgt. Der allgemeine Zustand des Hauses ist als sehr gepflegt zu bezeichnen.

Die Verbindung hochwertiger Ausstattung und großzügiger Flächen macht dieses Einfamilienhaus zu einer Immobilie, die sowohl Platz für familiäres Leben als auch Raum für individuelle Lebenskonzepte bietet. Die sofort nutzbaren Außenbereiche und der pflegeleichte Garten mit einem vielfältigen Baumbestand sowie saisonal attraktiven Pflanzen

**unterstreichen die Qualität dieser Liegenschaft nochmals deutlich.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet.**

**Kontaktieren Sie uns gern für einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues**

**Zuhause mit möglicher Einliegerwohnung, Wellnessbereich und erstklassigem**

**Wohnkomfort – eingebettet in eine besonders reizvolle Gartenlandschaft mit Seerosenteich.**

**Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel**

## **Alles zum Standort**

Ratingen-Hösel präsentiert sich als ein besonders attraktiver, grüner Vorort im Düsseldorfer Umland, der mit seiner niedrigen Wohndichte und hohen Lebensqualität überzeugt. Der Stadtteil ist geprägt von einer wohlhabenden, familienorientierten Gemeinschaft, die den besonderen Charme hochwertiger Einfamilienhäuser und Villen schätzt. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über S-Bahn, Autobahnen und die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen profitieren Pendler und internationale Familien gleichermaßen von einer optimalen Erreichbarkeit. Die sichere und ruhige Umgebung schafft ein vertrauensvolles Lebensumfeld, das besonders für Familien mit Kindern ideal ist.

In Ratingen-Hösel finden Familien ein harmonisches Wohnumfeld, das durch großzügige Grünflächen und naturnahe Erholungsmöglichkeiten besticht. Die zahlreichen Parks und Sportanlagen sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Spielplätze in unmittelbarer Nähe bieten den Jüngsten Raum für unbeschwertes Spielen und soziale Begegnungen, während das Jugendzentrum (JUZ) vielfältige Freizeitangebote bereithält. Die Nähe zur S-Bahn-Station Hösel, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Düsseldorfer Stadtzentrum und darüber hinaus.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur besonders hervorzuheben: Kindergärten und Grundschulen wie die Wilhelm-Busch-Schule sind in nur etwa 7 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Weiterführende Schulen und vielfältige Betreuungsangebote in der Umgebung runden das pädagogische Angebot ab. Auch im Gesundheitsbereich ist Hösel bestens aufgestellt: Ärzte, Apotheken und Tierärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in unter zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien ein beruhigendes Plus an Sicherheit und Komfort bedeutet.

Das gastronomische Angebot mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants lädt zu genussvollen Momenten ein und bereichert das tägliche Leben mit kulinarischer Vielfalt. Supermärkte wie EDEKA und Aldi sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was den Einkauf angenehm unkompliziert gestaltet.

Insgesamt bietet Ratingen-Hösel Familien ein sicheres, naturnahes und zugleich urban gut angebundenes Zuhause, das mit seiner hochwertigen Infrastruktur und dem starken Gemeinschaftsgefühl eine ideale Basis für ein erfülltes Familienleben schafft.

**Objektnummer: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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