Ratingen / Hösel

Einzigartige Liegenschaft mit möglicher Büro- / Praxisnutzung in bester Lage von Hösel

Property ID: 24457019

PURCHASE PRICE: 1.880.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 562 m² • **ROOMS:** 19 • **LAND AREA:** 2.501 m²

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

At a glance

Property ID	24457019
Living Space	ca. 562 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	19
Bathrooms	5
Year of construction	1800
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	1.880.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	194.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

The property

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

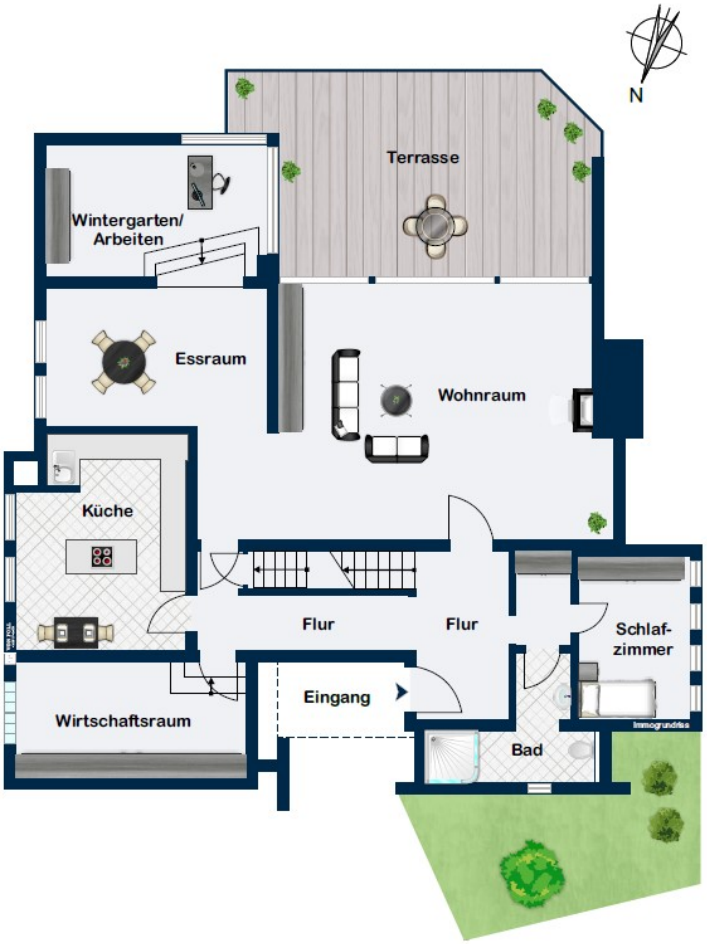
The property

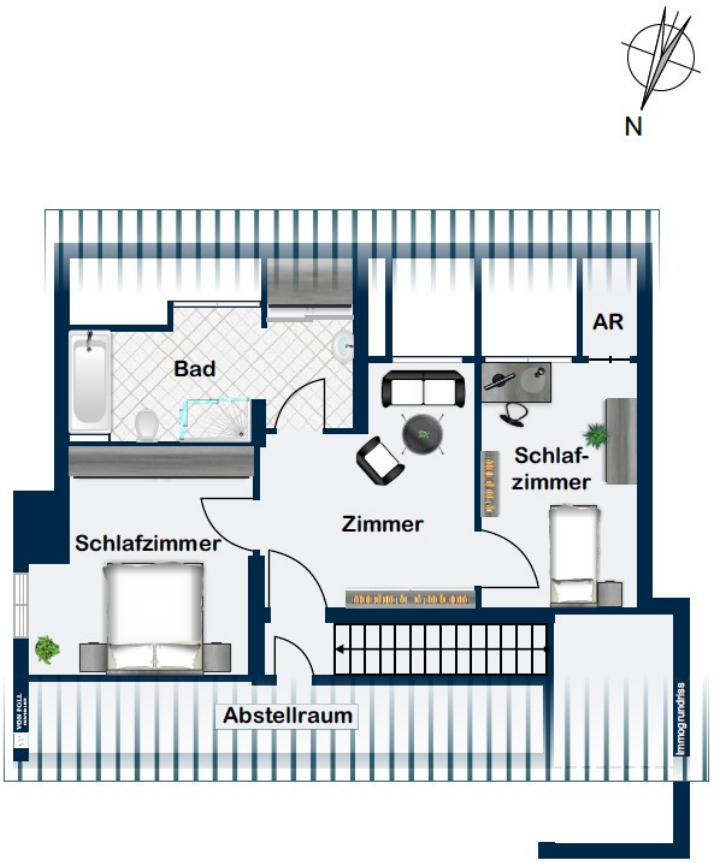
Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

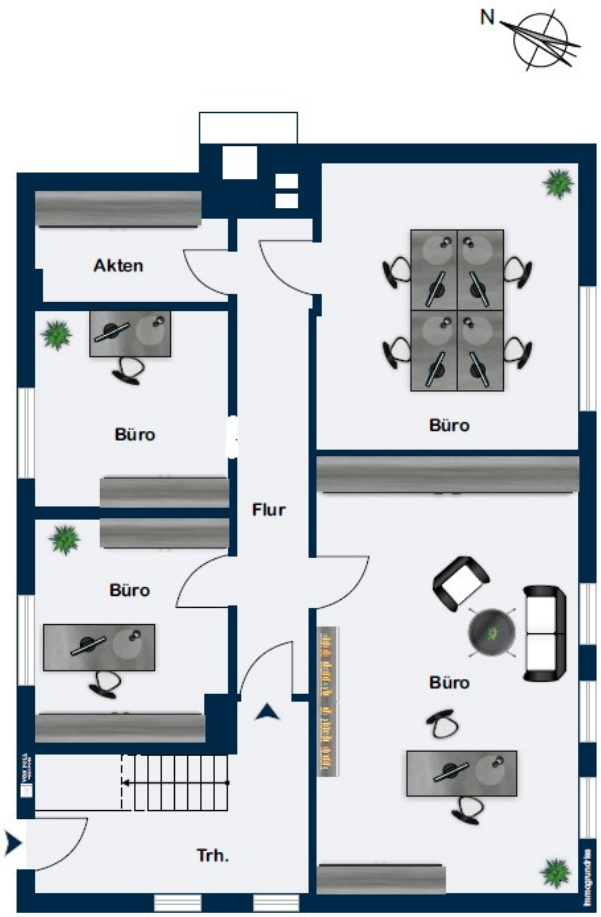
The property

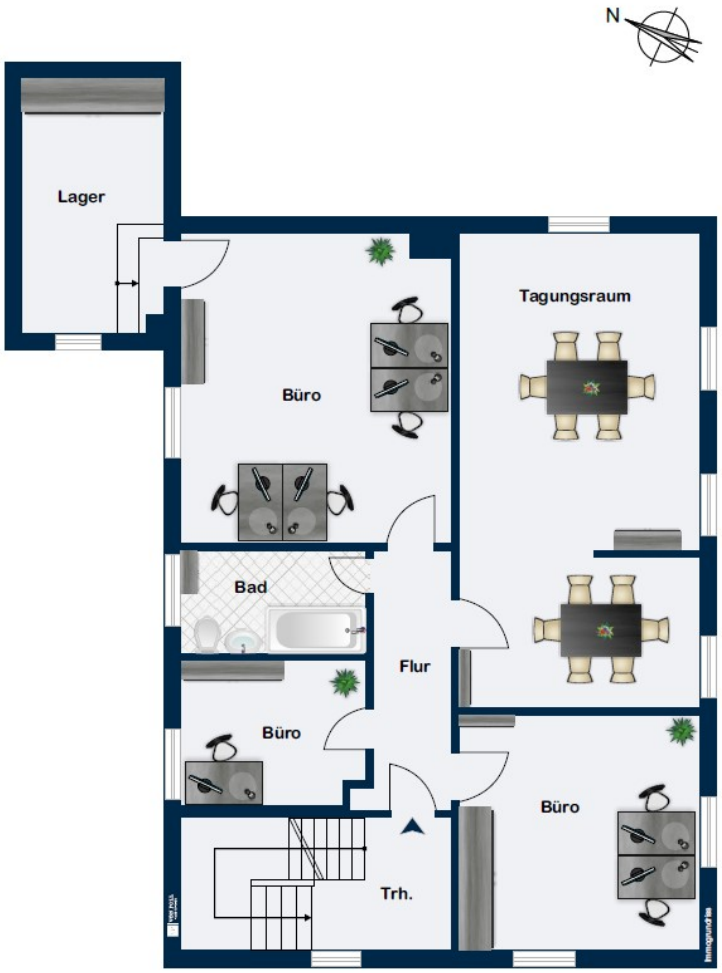
Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

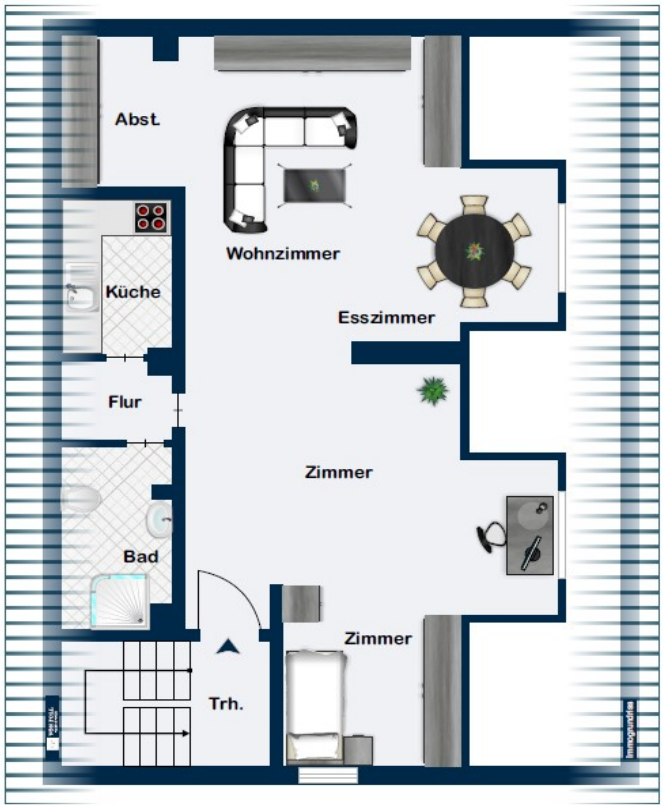
Floor plans

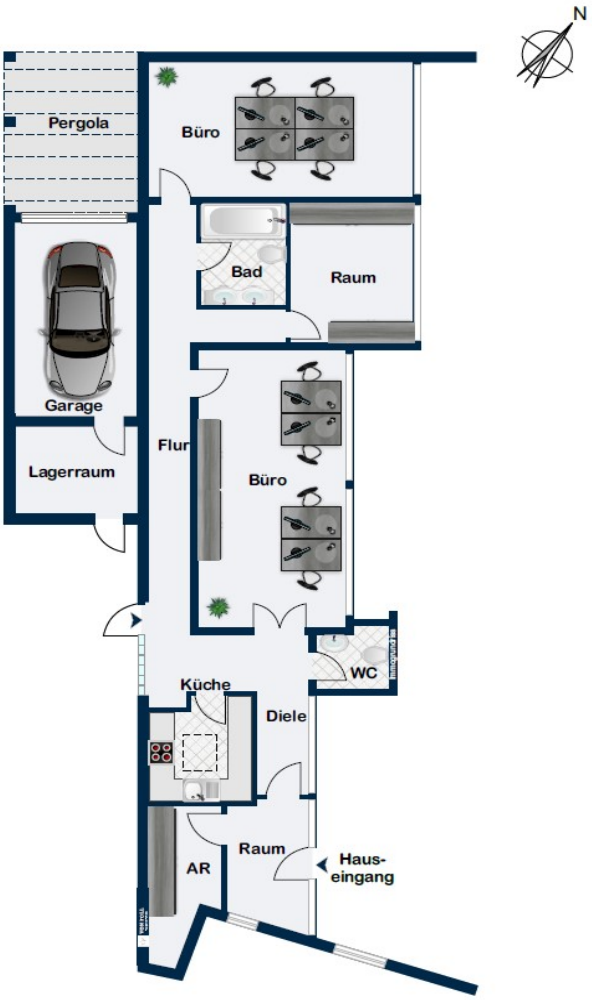



N
Bad
AR
Schlaf-
zimmer
Zimmer
Schlafzimmer
Abstellraum


N
Akten
Büro
Büro
Flur
Büro
Büro
Trh.


N
Lager
Büro
Tagungsraum
Bad
Flur
Büro
Büro
Trh.


N
Abst.
Wohnzimmer
Küche
Esszimmer
Flur
Zimmer
Bad
Zimmer
Trh.



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

A first impression

Die außergewöhnliche und hochwertige Liegenschaft in bester Villenlage von Ratingen–Hösel besteht im Wesentlichen aus drei miteinander verbundenen Gebäuden, die Ihnen je nach Bedarf vielseitige Wohn- bzw. berufliche Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das luxuriöse Architekten - Wohnhaus wurde ursprünglich 1954 erbaut und über die Jahre von seinem Eigentümer stetig modernisiert und ausgebaut. Das zweistöckige Gebäude hat eine Wohnfläche von ca. 198 m² und das großzügige Raumprogramm besteht aus einem Wohnzimmer mit Kamin und Terrassenaustritt, einem lichtdurchfluteten Esszimmer, der angrenzenden Küche, einem Wintergarten sowie drei möglichen Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Ein HWR und ausreichend Stauraum im Keller runden das Angebot dieses Einfamilienhauses ab. Die teilüberdachte Terrasse mit südlicher Ausrichtung gewährt einen herrlichen Blick in den über die Jahre eingewachsenen und uneinsichtigen Garten. Die Gartenfläche in diesem hinteren Bereich der Immobilie mit ca. 1.000 m² bietet Ihnen nicht nur eine wunderbare Ruhe und viele Sonnenstunden, sondern auch ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der mittlere Baukörper dieses Gebäudetrios ist ein dreistöckiger Fachwerk- / Ziegelbau mit einem Ursprung um das Jahr 1800. Er besitzt eine Wohnfläche von ca. 256 m². Erd- und Obergeschoss wurden zuletzt als Büroflächen genutzt, eine neuerliche Umwandlung in eine Wohnnutzung ist aufgrund des bestehenden Raumprogramms und des allgemeinen sehr guten Zustands ohne größeren Aufwand möglich. Im voll ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein 2021 errichtetes und voll eingerichtetes möbliertes Studio mit Wohn-, Ess- und Arbeitszimmerbereich, offenem Schlafzimmer, einer Einbauküche und einem Duschbad. Im Jahr 1979 wurde an die rechte Seite des Altbaus ein eingeschossiger Flachbau mit ca. 108 m² Wohnfläche angegliedert. Über dessen Eingang werden diese beiden Gebäude betreten. Ursprünglich für eine Wohnnutzung mit zwei Zimmern, zwei Bädern und einer Küche konzipiert, besaß auch diese Immobilie zuletzt eine Büronutzung. Die Liegenschaft bietet Ihnen ausreichende Parkmöglichkeiten: Eine Doppelgarage auf der linken Seite neben dem Wohnhaus, eine weitere Garage an der rechten Seite des Anbaus sowie 6 Außenstellplätze auf dem dazugehörigen Parkplatz. Bitte nehmen Sie Kontakt zu uns auf, falls Sie Interesse an dieser einzigartigen Liegenschaft haben und sich ausgiebig darüber informieren möchten.

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

All about the location

Ratingen-Hösel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen und hat den Ruf einer eleganten und attraktiven, aber auch beschaulichen Ansiedlung mit sehr guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg, Essen oder Mülheim an der Ruhr über das nahegelegene Breitscheider Kreuz. Ein hervorragender Anschluss an die fußläufig erreichbaren öffentlichen Verkehrsmittel ist auch gegeben, insbesondere die S-Bahn Linie S6, die sowohl die Landeshauptstadt Düsseldorf als auch die bedeutenden Ruhrmetropolen Essen, Duisburg und Mülheim an der Ruhr miteinander verbindet. Mehrere Busverbindungen steuern die umliegenden Stadtteile Ratingens und die angrenzenden Gemeinden an. Der beliebte Ortskern von Hösel mit diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und der Post ist schnell erreicht, außerdem Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Ratinger Stadtteilen und zwei internationale Schulen liegen ca. 15 Autominuten entfernt. Ein Fußball-, Tennis- und Golfverein sowie mehrere Reitplätze sind hier auch angesiedelt, sie bieten einen hohen Freizeitwert für jung und alt. Die umliegenden Wälder und Grünflächen laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren ein. Die Kombination aus einer naturnahen Lage, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hohen sozialen Niveau verspricht in Hösel nicht nur den Werterhalt einer Immobilie, sondern auch eine überdurchschnittliche Lebensqualität für seine Bewohner.

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann
E-Mail: ratingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com