

Ratingen / Hösel

Gepflegtes Landhaus mit traumhaftem Garten in ruhiger Bestlage

Codice oggetto: 26457019



PREZZO D'ACQUISTO: 2.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 422 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.309 m²

Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26457019
Superficie netta	ca. 422 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1994

Prezzo d'acquisto	2.050.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2035	Consumo finale di energia	149.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

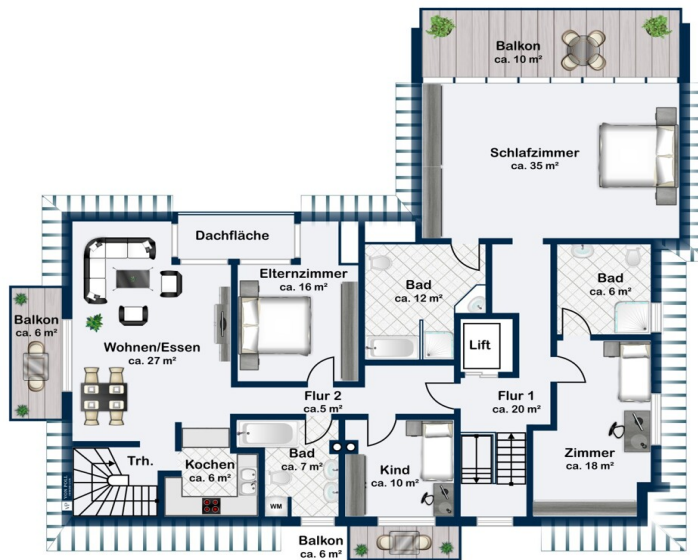
La proprietà



Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Una prima impressione

Variante 2:

Willkommen zu dieser außergewöhnlichen Gelegenheit: Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3.309 m² präsentiert sich dieses eindrucksvolle Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 mit einer Wohnfläche von ca. 422 m². 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.

Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com