

Ratingen / Hösel

# Einzigartiges Ensemble mit vielen Möglichkeiten in gefragter Bestlage

**CODICE OGGETTO: 24457001**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 562 m<sup>2</sup> • VANI: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.501 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

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

CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24457001
Superficie netta	ca. 562 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	19
Bagni	5
Anno di costruzione	1800
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.100.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	194.40 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.08.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987



CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

## La proprietà

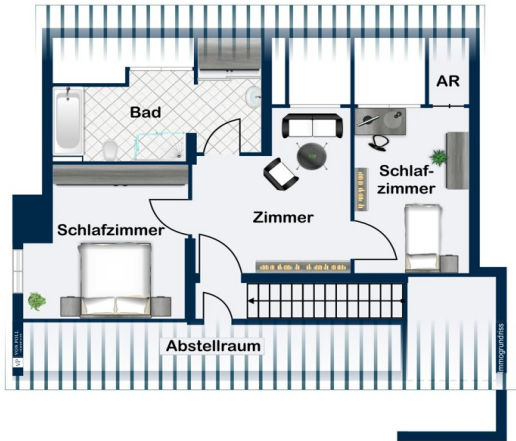


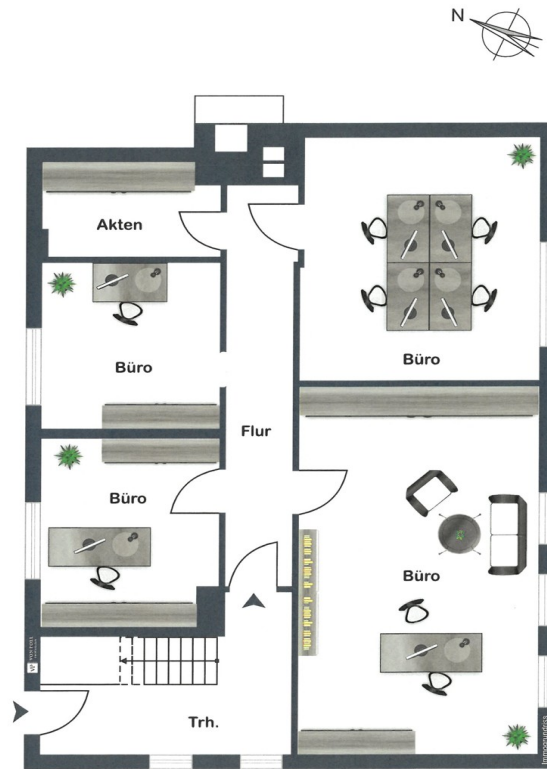
CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel

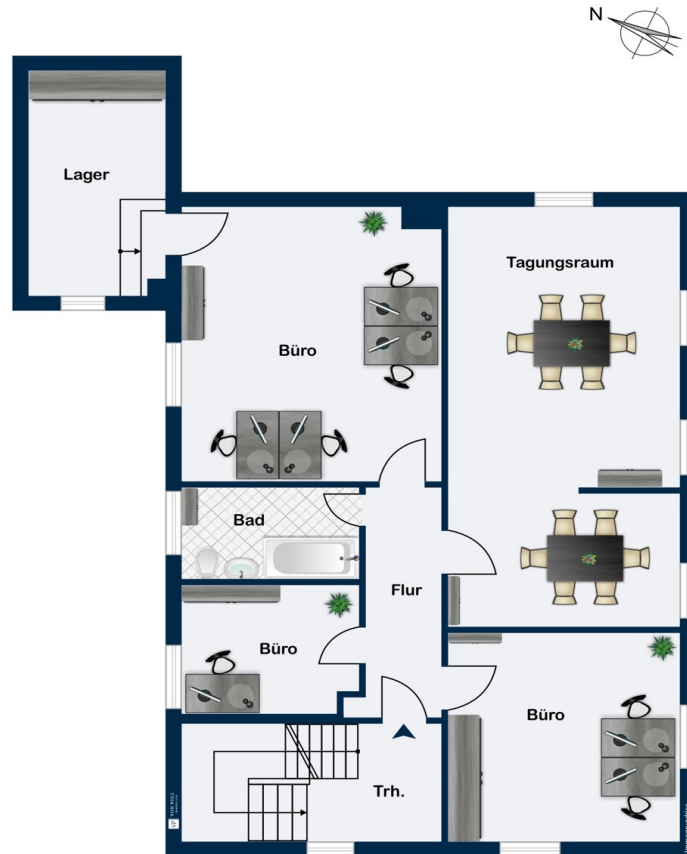
# Planimetrie

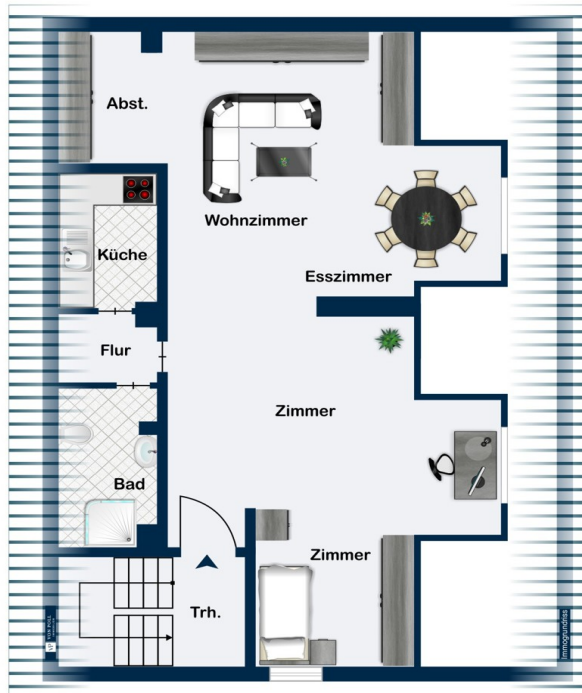


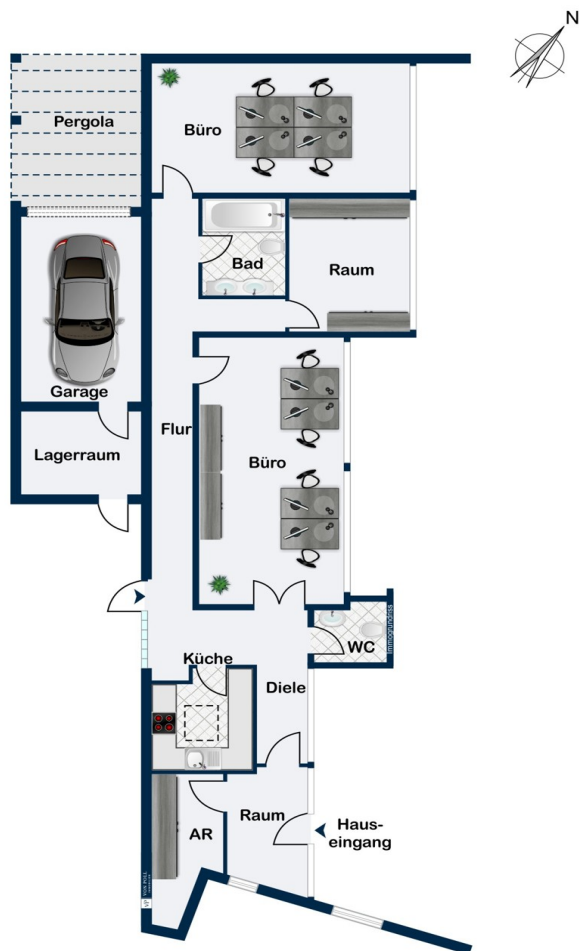












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.



**CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 194.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 24457001 - 40883 Ratingen / Hösel**

## Partner di contatto

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

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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