Ratingen / Hösel

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

Objektnummer: 24457019



KAUFPREIS: 1.880.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 562 m² • **ZIMMER:** 19 • **GRUNDSTÜCK:** 2.501 m²

Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

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

Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Auf einen Blick

Objektnummer	24457019
Wohnfläche	ca. 562 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	19
Badezimmer	5
Baujahr	1800
Stellplatz	6 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.880.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





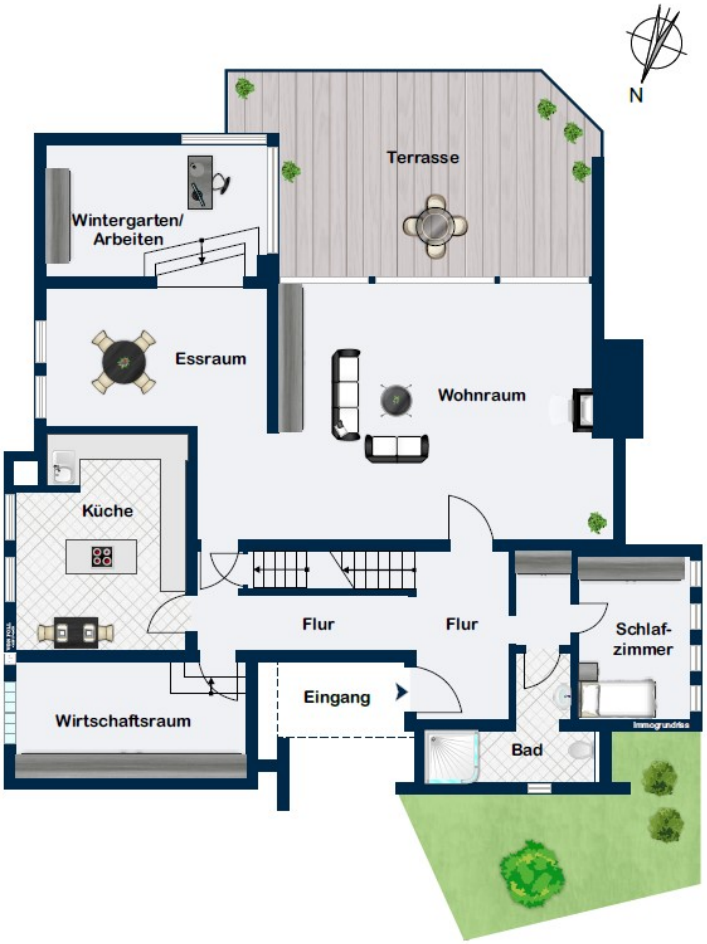
Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

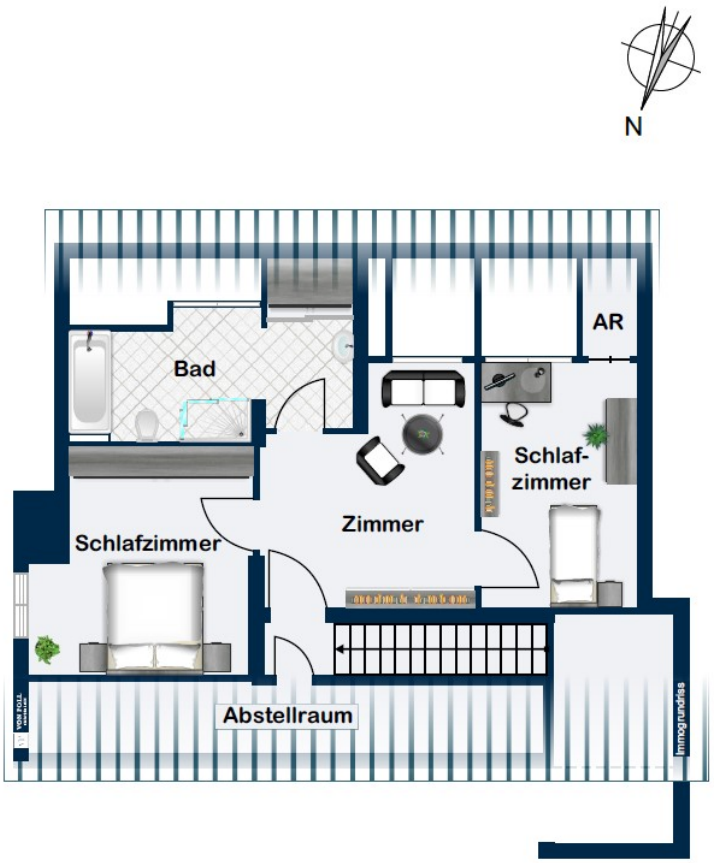
Die Immobilie

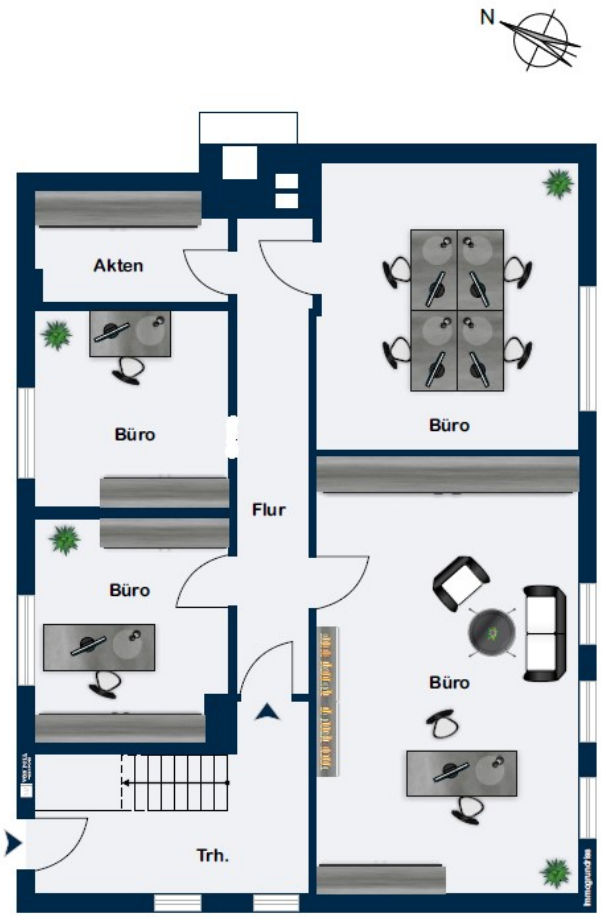


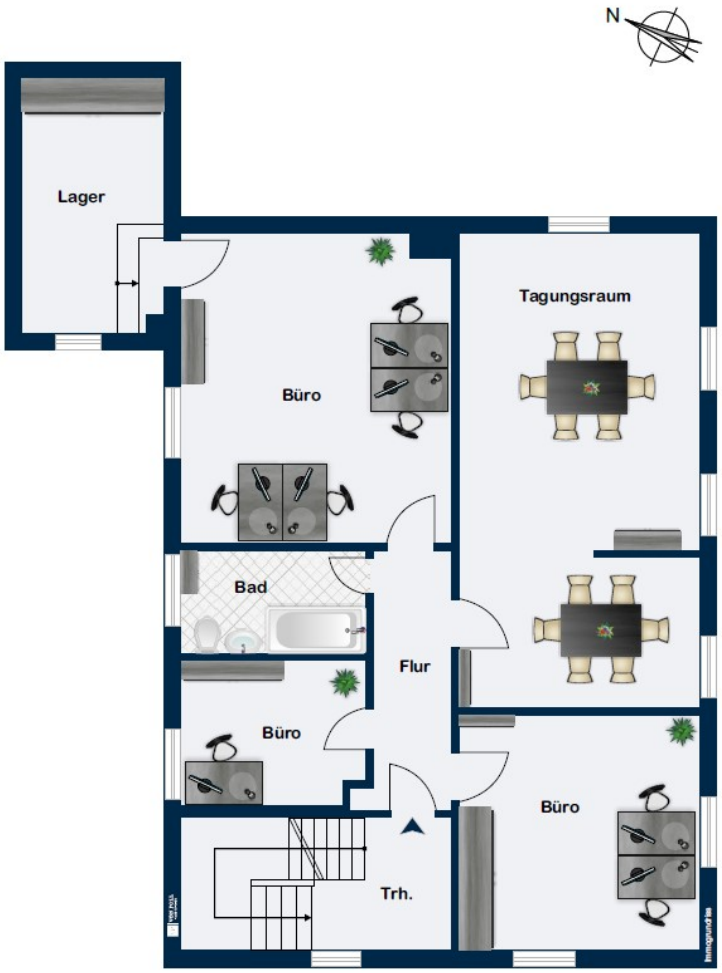
Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

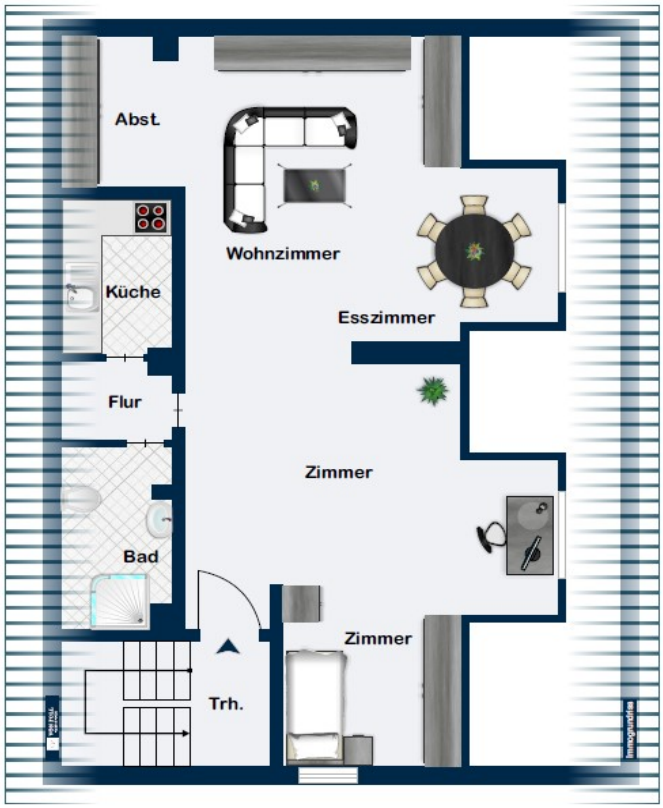
Grundrisse

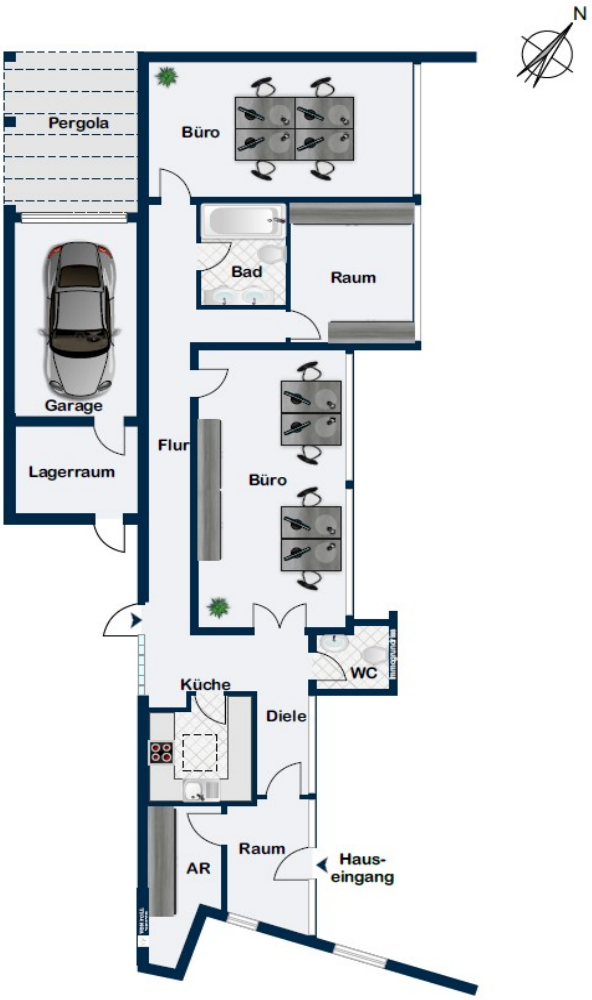



N
Bad
AR
Schlaf-
zimmer
Zimmer
Schlafzimmer
Abstellraum


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.



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: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com