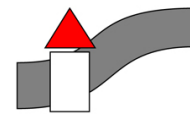


## Bereits 83 % verkauft bzw. reserviert! - Unsere Wohlfühl Oase - Kleines Penthouse in Ratingen Hösel



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 67284-7942

## Objektbeschreibung

Hier kann man leben und sich wohlfühlen! Es entsteht ein Mehrfamilienhaus mit nur sechs hochwertigen Neubau Eigentumswohnungen mit Gärten bzw. Terrassen. Die Grundrisse sind überraschend frisch, abwechslungsreich und großzügig gestaltet - ein sehr besonderes Raumprogramm mit viel Liebe zum Detail entsteht hier! Elegante Architektur und Fassaden, energieeffiziente Bauweise mit hochwertigen Markenprodukten und einer hochwertigen Bauweise und Ausführung, sichern Ihnen eine nachhaltige Qualität beim Erwerb Ihres neuen Zuhauses. Wählen Sie zwischen Wohnungsgrößen von ca. 95 m<sup>2</sup> bis ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus wird Stein auf Stein gebaut und verfügt über einen Aufzug. Die Ausstattung sowie der Grundriss Ihrer Wohnung wird Sie begeistern und bei Bedarf, können Sie Ihre Sonderwünsche einfließen lassen. Ob für kleine Familien, Paare oder Kapitalanleger; hier findet jeder sein passendes Refugium und somit eine sichere Investition in die Zukunft. Der Baubeginn erfolgt im Sommer 2024 und die Fertigstellung ist voraussichtlich Ende 2025. Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Erstellung inklusive der Oberböden und die Malerarbeiten. Die Kaufpreiszahlung richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Kaufpreis nicht enthalten sind Ihre eventuellen Sonderwünsche sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten und die Kaufnebenkosten.

## Lage

Die hier angebotenen und exklusiven Eigentumswohnungen werden im exklusiven Stadtteil der Stadt Ratingen, in Hösel errichtet. Hösel liegt im Nord- Osten der Stadt und ist von ihr getrennt durch den Hösel Forst. Südlich von Hösel liegt Eggerscheidt, im Osten grenzt Hösel an Heiligenhaus. Hösel hat sich als ein sehr begehrtter Rückzugsort zwischen den Rhein-Ruhr-Metropolen Düsseldorf, Essen und Mülheim an der Ruhr am Stadtrand von Ratingen entwickelt. Hier zu wohnen, bedeutet den Ausgleich zu schaffen zu der hektischen und trubeligen Großstadt. Hösel's Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, mit einem hohen Anteil an freistehenden und exklusiven Einfamilienhäusern auch in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Angebotes. Die diversen Reitanlagen und der Golfclub Hösel mit seinen beiden 18- Loch Meisterschaftsplätzen sind ein weiteres charakteristisches Merkmal dieses Stadtteils. Zwei Tennisclubs und ein eigener Fußballverein vervollständigen das umfangreiche Freizeitangebot. Sie finden wundervolle Wander- und Radwege sowie den Grüngürtel Angental, mit einem besonders hohen Naherholungswert. Geschäfte, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Grundschule und Kindergärten sind vor Ort und fußläufig zu erreichen. Durch die Umgehungsstraße B 277 erreichen Sie in kurzer Zeit die Ratinger Innenstadt mit Ihrer gemütlichen Altstadt mit den schönen Fachwerkhäusern und vielen Einkaufsmöglichkeiten sowie den Stadtteil Ratingen Breitscheid mit der Anbindung zu den Autobahnen A 3 und A 52. Bis zum attraktiven Düsseldorfer Rheinufer oder der exklusiven Königsallee brauchen Sie nur eine halbe Stunde. Mit der S-Bahnlinie 6 gelangt man bequem und schnell in die Großstädte Düsseldorf, Essen und Köln. Zusätzlich verbinden drei Buslinien Hösel mit Düsseldorf-Kaiserswerth, Lintorf, Velbert und Heiligenhaus. Die naturnahe Lage, gepaart mit einer guten Infrastruktur und einem hohen sozialen Niveau garantieren die Wertbeständigkeit und überdurchschnittliche Lebensqualität. Eine sichere und werthaltige Wohnlage in einem ruhigen und kindgerechten Umfeld sowie eine perfekte Infrastruktur in Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren von Rhein und Ruhr bilden die Basis dieser besonderen Immobilie.

## Ausstattung

- Freistehendes Haus mit nur 6 Einheiten und Tiefgarage - Aufzug - Drei-Scheiben Wärmeschutzverglasung - Elektrische Rollläden - Parkettboden - Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe - Photovoltaik-Anlage - Garten bzw. Terrassen und vieles mehr! Der Ankauf eines zusätzlichen Tiefgaragenstellplatzes und / oder eines Außenstellplatzes ist möglich!

## Sonstiges

Alle in den Zeichnungen und Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten. Sonstige Einbauten, Gewerke, Gebühren, Honorare oder sonstige Leistungen sind im Kaufpreis nur insoweit enthalten, wie sie in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Änderungen in der Bauausführung und in der Ausstattung bleiben ohne Zustimmung des Erwerbers vorbehalten, wenn dies durch behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen, Sonderwünsche oder andere wesentliche Gründe erforderlich werden und keine Wertminderung beinhalten. Der Kaufpreis beinhaltet die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige gesetzliche Mehrwertsteuer. Alle angegebenen Maße sind Circa-Maße. Für den Kaufumfang gilt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der zugehörigen Leistungsbeschreibung nebst Zeichnungen. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind. Neugierig? Wir möchten Sie bitten, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inklusive Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage angemessen und zügig reagieren! Das Angebot ist für den Erwerber provisionsfrei. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 13.03.2024 Endenergiebedarf Wärme: 16 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Luftwärme Energieeffizienzklasse: A+ Baujahr: 2024

## Bilder





