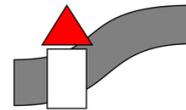


## Neubau im Herzen von Ratingen Hösel - Reihenendhaus einer Dreier Gruppe



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 67284-7820

Wohnfläche 174 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in idyllischer und gefragter Lage nahe dem Ortskern von Ratingen Hösel. Die großzügigen und luxuriösen Häuser überzeugen durch Ihre Raumaufteilung und die hochwertigen Materialien. Ihr zukünftiges Wohn- und Lebensgefühl genießen Sie mit ca. 174,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit viel Platz und Freiraum auch für größere Familien. Eine Vollunterkellerung aus WU-Beton, mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> sowie einer Garage mit entsprechender Zufahrt sind selbstverständlich und im Kaufpreis ebenfalls enthalten. Bereits der repräsentative Eingangsbereich begeistert und von hier gelangen Sie in den ca. 35 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich und in den ca. 22 m<sup>2</sup> großen offenen Küchen- und Essbereich sowie über ein geschlossenes Treppenhaus (Betontreppe) in die oberen Etagen. Der geräumige Wohnbereich kann als Sonderwunsch mit einem Kaminanschluss ausgestattet werden. Über den Wohnbereich gelangen Sie in Ihren Garten, der mit einer großen gepflasterten Terrasse und einem gemauerten Sichtschutz zu Ihrem Nachbarn versehen ist. In den Sommermonaten ein perfekter Ort für Ihre Familie und Gäste. Im Obergeschoss angekommen erwarten Sie 2 große Zimmer. Viele Nutzungsmöglichkeiten sind hier denkbar und je nach Ihren persönlichen Bedürfnissen planbar. Das große Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung wird Sie jeden Tag auf das Neue begeistern. Zusammen bieten die Räumlichkeiten im Obergeschoss und Gartengeschoss eine perfekte Kombination aus Luxus und Komfort. Ein weiteres Highlight ist das Dachgeschoss, welches mit Dachterrasse ausgestattet ist und ebenfalls viele Möglichkeiten zur persönlichen Ausgestaltung bietet, um Ihre Wohnträume in die Tat umzusetzen. Geplant ist hier ein großzügiger Elterntrakt mit Ankleide und ein weiteres Badezimmer. Optional auch als Jugendzimmer, Arbeitsbereich oder als großzügiges Gästezimmer, z.B. für die Schwiegereltern oder Ihre Gäste zu nutzen. Das Walm- Flachdach mit Gauben untermauert die Wertigkeit dieses Hauses. Nutzen Sie die Möglichkeiten und planen Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Bedürfnissen. Die Vollausstattung beinhaltet hochwertige Materialien inklusive Maler und Oberböden, eine Vollunterkellerung in WU-Beton und eine Einzelgarage und einen Stellplatz. Der Baubeginn erfolgt im Jahr 2024 und die Fertigstellung ist voraussichtlich im Frühling 2026.

## Lage

Das hier angebotene und exklusive Einfamilienhaus wird im exklusiven Stadtteil der Stadt Ratingen, im Herzen von 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 begehrter 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 Angertal, 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

Auszug aus der Baubeschreibung: - Massivbauweise als Energieeffizienzhaus nach GEG 2023 - Die lichten Raumhöhen in den einzelnen Geschossen sind wie folgt geplant: - Erdgeschoss ca. 2,60 m - Obergeschoss ca. 2,60 m - Dachgeschoss ca. 2,75 m - Kombination aus Walm- und Flachdach, Dacheindeckung mit ästhetischen Flachdachziegeln der Firma Braas, Nelskamp oder gleichwertig, Farbe Anthrazit /Schwarz - Außenmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem. Im Erdgeschoss mit Bossenstruktur, Strukturelemente und umlaufende Zierelemente gemäß Ansichten - bodentiefe Kunststofffenster (Farbe außen Anthrazit, innen Weiß) mit Drei-Scheiben Wärmeschutzverglasung - Brüstungsgeländer aus pulverbeschichteter Stahlkonstruktion, Farbe Anthrazit - alle Fenster und Türelemente in den Wohnräumen erhalten elektrische Rollläden - Treppenanlage in geschlossener Bauweise aus Stahlbeton - Haustüranlage mit erhöhtem Sicherheitsstandard als Aluminiumkonstruktion, flügelüberdeckendem Türblatt, Edelstahlstange als Türgriff außen - komplett ausgebautes Dachgeschoss inkl. einem weiteren Bad und Dachterrasse - Malerarbeiten in allen Wohnräumen, Wandbekleidung mit Malervlies in Q 3 Qualität und Anstrich - Parkettboden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss - Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig - Warmwasserfußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Wohnräumen - Flächenschalter und Steckdosen in der Farbe Weiß von Merten, Gira oder gleichwertig - Sanitäreinrichtung der Marke Vigour, Serie Derby oder gleichwertig - gepflasterte Terrassenflächen erhalten eine gemauerte Terrassentrennwand zum Nachbarn - Garage als Fertiggarage mit den Maßen 2,96 m x 6,00 m x 2,55 m mit Hörmann Sektionaltor und elektrischem Torantrieb, Elektroausstattung in der Garage mit LED-Leuchte, Doppelsteckdose an der Tür - Photovoltaik: Auf den vorhandenen Dachflächen ist die Errichtung einer Photovoltaik Anlage geplant Sonderwünsche sind nach Rücksprache möglich. Sprechen Sie uns an! Regenerative Energien: Durch den Einbau einer Wärmepumpe versorgen Sie ihr Haus in einem hohen Maß mit regenerativen Energien. Hausanschluss: Sämtliche Kosten für Hausanschlüsse und deren Beantragung sind im Festpreis enthalten. Nicht im Festpreis enthalten ist die finale Gebäude Einmessung sowie die Freischaltung des Telefonanschlusses. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Erwerber. Rauchmelder: Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses Rauchmelder, die in den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren installiert werden. Blower Door Test: Die Luftdichtigkeit des

Hauses wird mittels eines Blower Door Test geprüft. Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses das Zertifikat über den Blower Door Test. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass der Kaufpreis sich auf die Schlüsselfertige Erstellung inklusive Keller in WU-Beton, Ausbau des Dachgeschosses inklusive Terrasse und Bad, der Oberböden und die Malerarbeiten bezieht. Im Kaufpreis nicht enthalten ist die Gartengestaltung bzw. die Bepflanzung, eventuelle Sonderwünsche sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten und Kaufnebenkosten.

## **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 Ausstattung bleiben ohne Zustimmung des Erwerbers vorbehalten, wenn diese durch behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen, Sonderwünsche oder andere wesentliche Gründe erforderlich werden und keine Wertminderung beinhalten. Alle angegebenen Preise enthalten 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. Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inklusive Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren! Das Angebot ist für den Erwerber provisionsfrei.









