



Wohnung

**Belle Etage in Ratingen Hösel -
Eleganz und Komfort in
Perfektion**

**Objekt-Nr.:
67284-8038**

Wohnung zum Kauf

in 40883 Ratingen-Hösel





Details

Preise	Kaufpreis	704.000 €
Informationen	verfügbar ab	nach Fertigstellung
	Modernisierungen	2025
Flächen	Wohnfläche	ca. 123 m²
	Zimmer	3
	Nutzfläche	ca. 11 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	2027
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Etagen	2
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	6
	Terrassen	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche, Wanne
	Küche	Offene Küche
	Boden	Parkett
	Fahrstuhl	Personen
	Rolladen	✓
	Gäste-WC	✓



Wasch/Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Hier kann man leben und sich wohlfühlen! Es entsteht ein Mehrfamilienhaus mit nur sechs hochwertigen Neubau Eigentumswohnungen mit großen Gärten bzw. großzügigen 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 m² bis ca. 125 m² 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 2025 und die Fertigstellung ist voraussichtlich im Frühjahr 2027. Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Erstellung inklusive der Oberböden und die Malerarbeiten. Die Kaufpreiszahlung richtet sich nach der Makler- und Bau trägerverordnung. Im Kaufpreis nicht enthalten sind Ihre eventuellen Sonderwünsche sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten und die Kaufnebenkosten.



Ausstattung

- Freistehendes Haus mit nur 6 Einheiten und Einzelgaragen - Effizienzhaus nach GEG 2024 - Großzügige Terrassen zwischen ca. 16 m² und ca. 26 m² - Gärten mit ca. 122 m² und ca. 335 m² Gartenflächen - Aufzug - Kellerräume größer 10 m² - zu jeder Wohnung gehört eine Einzelgarage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist - Drei-Scheiben Wärmeschutzverglasung mit zweifarbigen Rahmen und abschließbare Griff - Oliven - Elektrische Rollläden aus Aluminium in der Farbe Anthrazit - Malerarbeiten inklusive in Q3 Qualität mit Malervlies gestrichen - Parkettboden inklusive - Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung - Zentrale Warmwasserversorgung - Photovoltaik-Anlage und vieles mehr! Es handelt es bei den gemachten Angaben um einen Auszug aus der Baubeschreibung!

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



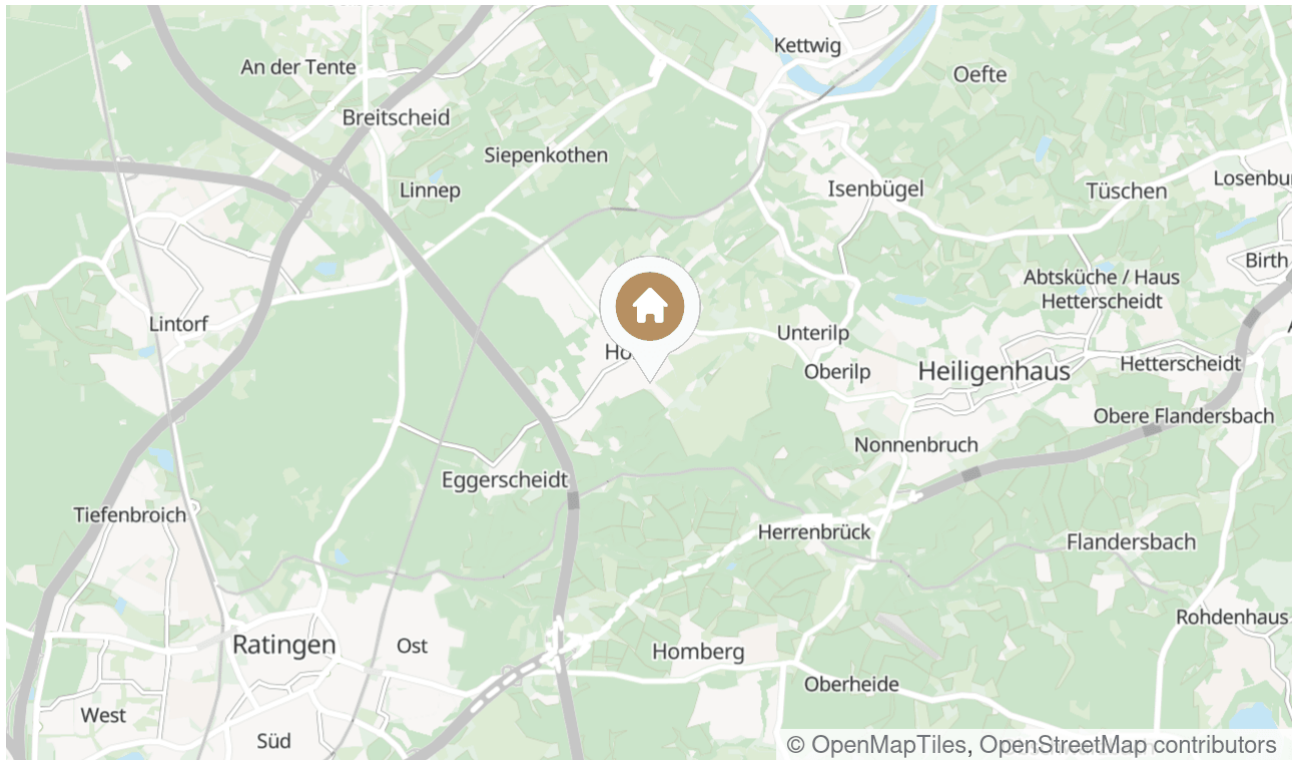
Erwerber provisionsfrei. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 05.03.2025
Endenergiebedarf Wärme: 22 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung:
Befuerung Luftwärme Energieeffizienzklasse: A+ Baujahr: 2025



Lage & Umgebung

40883 Ratingen-Hösel

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 Höseler 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. Hösels 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.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

05.03.2035

Ausstellungsdatum

03.05.2025

Endenergiebedarf

22 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A+

Wärmewert

22 kWh/(m²a)

Baujahr

2025

Wesentlicher Energieträger

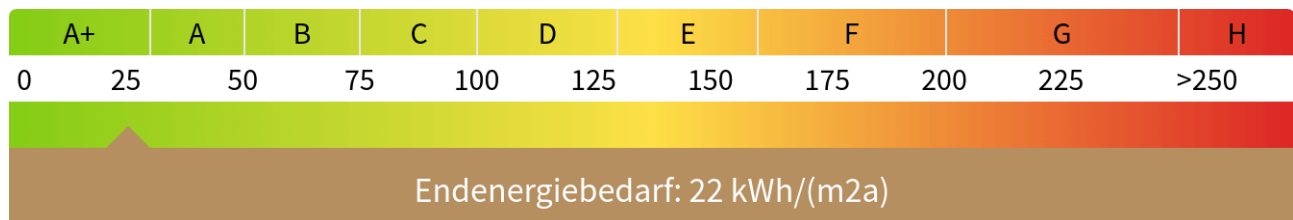
Luftwärmepumpe

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung





Vorderansicht



Rückansicht



Beispiel Wohnung



Beispiel Terrasse Belle Etage



Beispiel Wärmepumpen

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

