Ratingen / Hösel

Ein besonderes Zuhause im Grünen – großzügiges Landhaus in begehrter Bestlage

Objektnummer: 26457031



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 422 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3309 m²

Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

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

Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Auf einen Blick

Objektnummer	26457031
Wohnfläche	ca. 422 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1994

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	149.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie

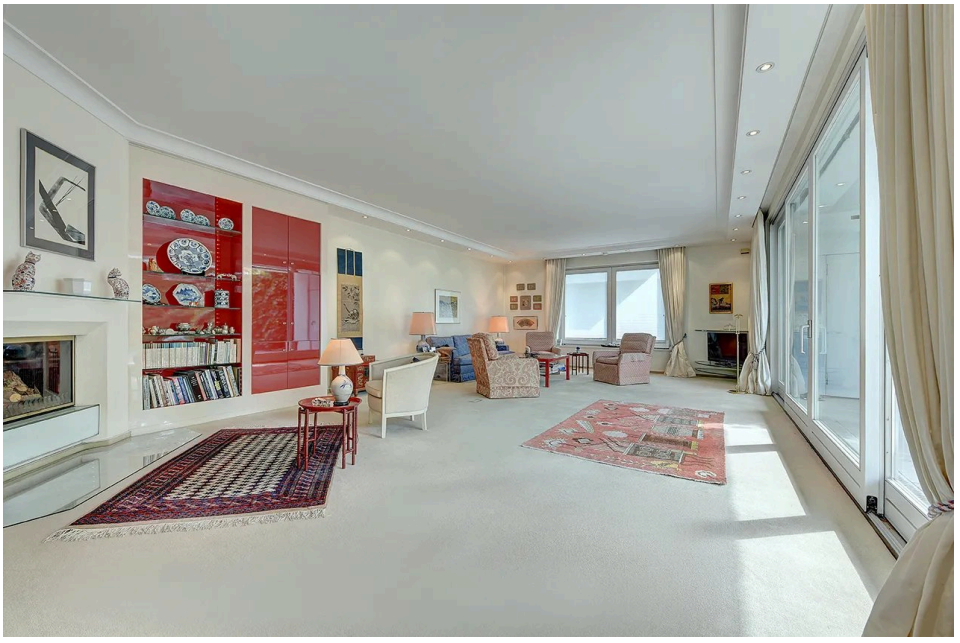




Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie

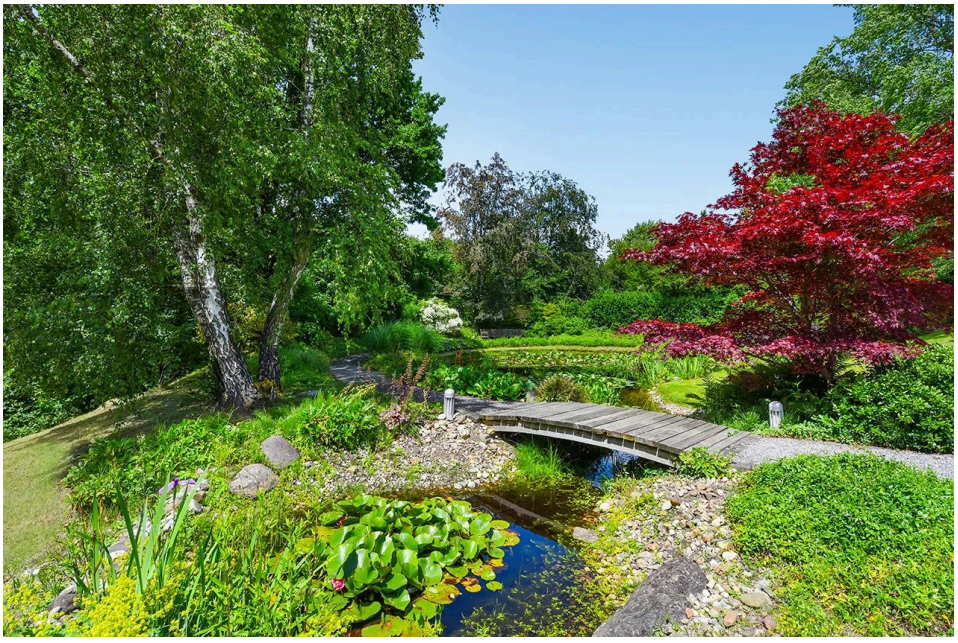




Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie

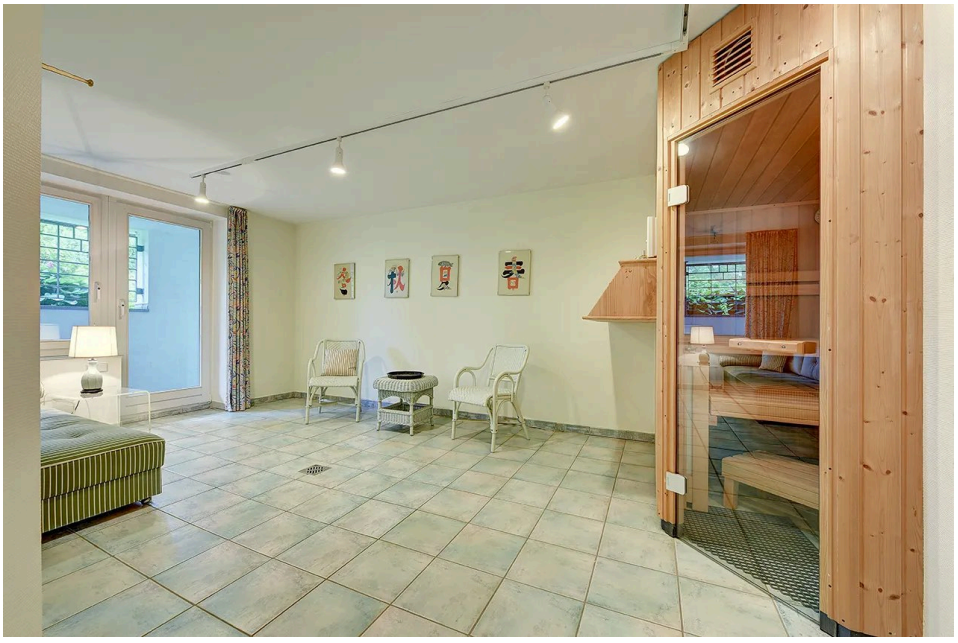




Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie





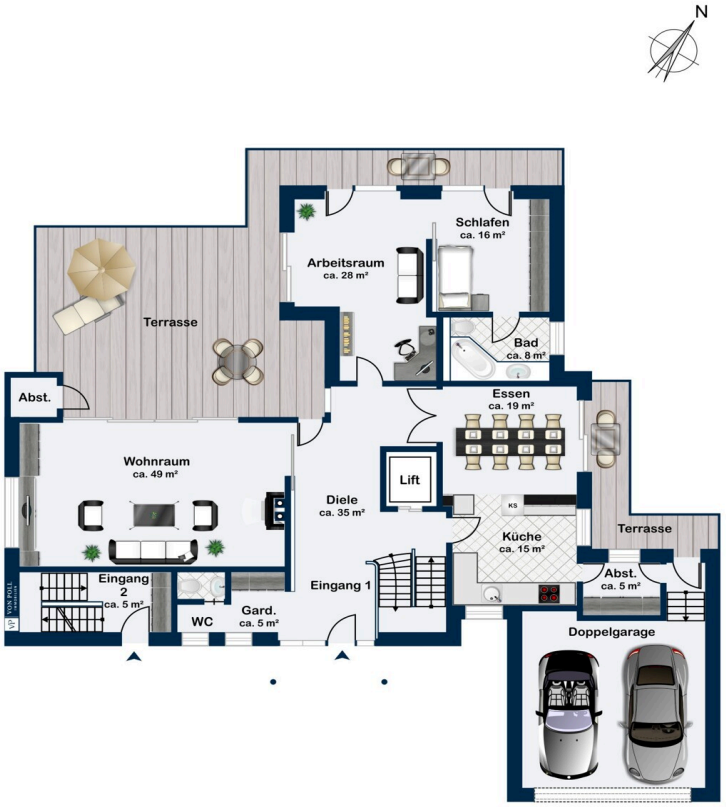
Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Die Immobilie



Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Grundrisse




N
Balkon
ca. 10 m²
Schlafzimmer
ca. 35 m²
Dachfläche
Elternzimmer
ca. 16 m²
Bad
ca. 12 m²
Bad
ca. 6 m²
Balkon
ca. 6 m²
Wohnen/Essen
ca. 27 m²
Lift
Flur 2
ca.5 m²
Flur 1
ca. 20 m²
Trh.
Kochen
ca. 6 m²
Bad
ca. 7 m²
Kind
ca. 10 m²
Zimmer
ca. 18 m²
WM
Balkon
ca. 6 m²



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: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit: Dieses gepflegte Einfamilienhaus, Baujahr 1994, überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 422 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 3.309 m² Fläche. Das Anwesen bietet insgesamt 8 Zimmer und 4 Badezimmer und ist somit bestens geeignet für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Raum, Komfort und hochwertige Ausstattung legen.

Schon beim Betreten des Grundstücks fällt der weitläufige, liebevoll angelegte Garten mit sanft geschwungenen Wegen und reichem, gepflegtem Pflanzenbestand auf. Der großzügige Seerosenteich, harmonisch in das Gartenkonzept eingebettet, bildet einen besonderen Blickfang. Die riesige Terrasse eröffnet einen weiten Blick in den gepflegten Garten, sodass Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die natürliche Umgebung in vollen Zügen genießen können.

Im Inneren beeindruckt das Haus mit seinem großen Raumprogramm, das individuelle Möglichkeiten für Ihre Bedürfnisse bietet – ob als weitläufiges Familiendomizil oder mit möglicher Einliegerwohnung für Gäste, Au-pair oder Büro. Die Ausstattung der Immobilie ist geprägt von Hochwertigkeit und Eleganz. Im Wohnzimmer sorgt ein Kamin für eine wohltuende Atmosphäre, während die Zentral-Öl-Heizung zuverlässigen und effizienten Komfort bietet. Die Ausstattungsqualität entspricht einem gehobenen Standard und erfüllt höchste Ansprüche an Wohngenuss und Stil.

Ein besonderes Highlight stellt der exklusive Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und Ruhebereich dar. Hier genießen Sie private Entspannung auf höchstem Niveau und schaffen sich Ihren eigenen Rückzugsort. Darüber hinaus erleichtert ein Fahrstuhl die Erreichbarkeit aller Wohnbereiche — ein Plus für Komfort und Lebensqualität.

Dank der Vielzahl an Zimmern lassen sich ganz nach Ihren Wünschen private Rückzugsorte, großzügige Wohnbereiche oder separate Arbeitszimmer gestalten. Die gepflegte Immobilie bietet mit ihrer hochwertigen
Ausstattung und den großen, lichtdurchfluteten Räumen ein harmonisches Ambiente für jede Lebensphase.
Die ruhige und dennoch zentrale Lage bietet Erholung und gleichzeitig eine optimale Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Die großflächigen Außenanlagen lassen viel Raum für individuelle Gartengestaltung, Spielen, Gärtnern oder gemütliche Momente im Freien. Der reif und attraktiv gewachsene Baumbestand schafft dabei eine angenehme Atmosphäre und Privatsphäre ohne einengend zu wirken.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus höchsten Wohnkomfort auf großzügigem Grundstück, eine besondere Gartenlandschaft mit Seerosenteich und

vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das große Raumprogramm, die hochwertige Ausstattung, Wellnessbereich, Fahrstuhl sowie die optionale Einliegerwohnung machen diese Immobilie zu einer wertvollen Möglichkeit für anspruchsvolles Wohnen.
Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot – eine Besichtigung lohnt sich.

Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Alles zum Standort

Ratingen-Hösel präsentiert sich als ein besonders attraktiver, grüner Vorort im Düsseldorfer Umland, der mit seiner niedrigen Wohndichte und hohen Lebensqualität überzeugt. Der Stadtteil ist geprägt von einer wohlhabenden, familienorientierten Gemeinschaft, die den besonderen Charme hochwertiger Einfamilienhäuser und Villen schätzt. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über S-Bahn, Autobahnen und die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen profitieren Pendler und internationale Familien gleichermaßen von einer optimalen Erreichbarkeit. Die sichere und ruhige Umgebung schafft ein vertrauensvolles Lebensumfeld, das besonders für Familien mit Kindern ideal ist.

In Ratingen-Hösel finden Familien ein harmonisches Wohnumfeld, das durch großzügige Grünflächen und naturnahe Erholungsmöglichkeiten besticht. Die zahlreichen Parks und Sportanlagen sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Spielplätze in unmittelbarer Nähe bieten den Jüngsten Raum für unbeschwertes Spielen und soziale Begegnungen, während das Jugendzentrum (JUZ) vielfältige Freizeitangebote bereithält. Die Nähe zur S-Bahn-Station Hösel, die in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Düsseldorfer Stadtzentrum und darüber hinaus.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungsinfrastruktur besonders hervorzuheben: Kindergärten und Grundschulen wie die Wilhelm-Busch-Schule sind in nur etwa 7 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Weiterführende Schulen und vielfältige Betreuungsangebote in der Umgebung runden das pädagogische Angebot ab. Auch im Gesundheitsbereich ist Hösel bestens aufgestellt: Ärzte, Apotheken und Tierärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in unter zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien ein beruhigendes Plus an Sicherheit und Komfort bedeutet.
Das gastronomische Angebot mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants lädt zu genussvollen Momenten ein und bereichert das tägliche Leben mit kulinarischer Vielfalt. Supermärkte wie EDEKA und Aldi sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was den Einkauf angenehm unkompliziert gestaltet.

Insgesamt bietet Ratingen-Hösel Familien ein sicheres, naturnahes und zugleich urban gut angebundenes Zuhause, das mit seiner hochwertigen Infrastruktur und dem starken Gemeinschaftsgefühl eine ideale Basis für ein erfülltes Familienleben schafft.

Objektnummer: 26457031 - 40883 Ratingen / Hösel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com