

Ratingen / Hösel

Gepflegtes Landhaus mit traumhaftem Garten in ruhiger Bestlage

Número de propiedad: 26457019



**PRECIO DE COMPRA: 2.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 422 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.309 m²**

Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

De un vistazo

Número de propiedad	26457019
Superficie habitable	ca. 422 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	4
Año de construcción	1994

Precio de compra	2.050.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	149.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	15.06.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

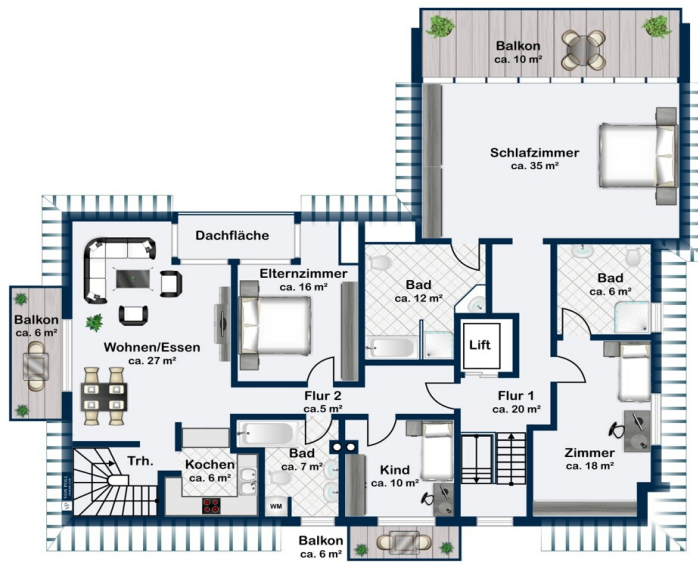
La propiedad



Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Planos de planta







Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Una primera impresión

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 Wohnen 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.

Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26457019 - 40883 Ratingen / Hösel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com