



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Die Gelegenheit im Herzen von Ratingen  
Hösel! Neubau eines  
Reihenmittelhauses!**

**Objekt-Nr.:**

**67284-7821**

# Haus zum Kauf

in 40883 Ratingen - Hösel





## Details

### Rolladen

Wohnfläche (ca.)

**168 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**60 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**204 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**0**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**2026**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in idyllischer und gefragter Lage nahe des Ortskerns von Ratingen Hösel. Die drei großzügigen und luxuriösen Häuser überzeugen durch Ihre Raumaufteilung und hochwertigen Materialien. Ihr zukünftiges Wohn- und Lebensgefühl genießen Sie mit ca. 168,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit viel Platz und Freiraum auch für größere Familien. Eine Vollunterkellerung aus WU Beton und mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> sowie eine Garage mit entsprechender Zufahrt sind selbstverständlich und im Kaufpreis ebenfalls inkludiert.

Bereits der repräsentative Eingangsbereich begeistert und von hier gelangen Sie in den ca. 40 m<sup>2</sup> großen Wohn- Essbereich mit offener Wohnküche sowie über ein geschlossenes Treppenhaus (Betontreppe) in die oberen Etagen.



Der geräumige Wohn-Essbereich kann als Sonderwunsch mit einem Kaminanschluss ausgestattet werden. Über den Wohn-/ Essbereich gelangen Sie in Ihren Garten, der mit einer großen gepflasterten Terrasse und einem gemauerten Sichtschutz zu Ihrem Nachbarn versehen ist. Ein perfekter Ort in den Sommermonaten für Ihre Familie und Gäste.

Im Obergeschoss angekommen erwarten Sie 3 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 einer Dachterrasse ausgestattet ist und ebenfalls viele Möglichkeiten zur persönlichen Ausgestaltung bietet, um Ihre Wohnräume 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 Möglichkeit 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 in 2024 und die Fertigstellung ist voraussichtlich im Frühjahr 2026

## **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 gleichwertiges
  - gepflasterte Terrassenflächen erhalten eine gemauerte Terrassentrennwand zum Nachbarn
  - Garage als Fertigarage mit den Maßen 2,96 m x 6,00m x 2,55m mit Hörmann Sektionaltor und elektrischem Torantrieb, Elektroausstattung in der Garage mit LED-Leuchte, Doppelsteckdose an der Tür
- Photovoltaik: Auf den vorhandenen Flachdachflächen ist die Errichtung einer Photovoltaik Anlage mittels Schrägaufsteller 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.



## Lage & Umgebung

40883 Ratingen - Hösel

Das hier angebotene und exklusive Reihenmittelhaus 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.

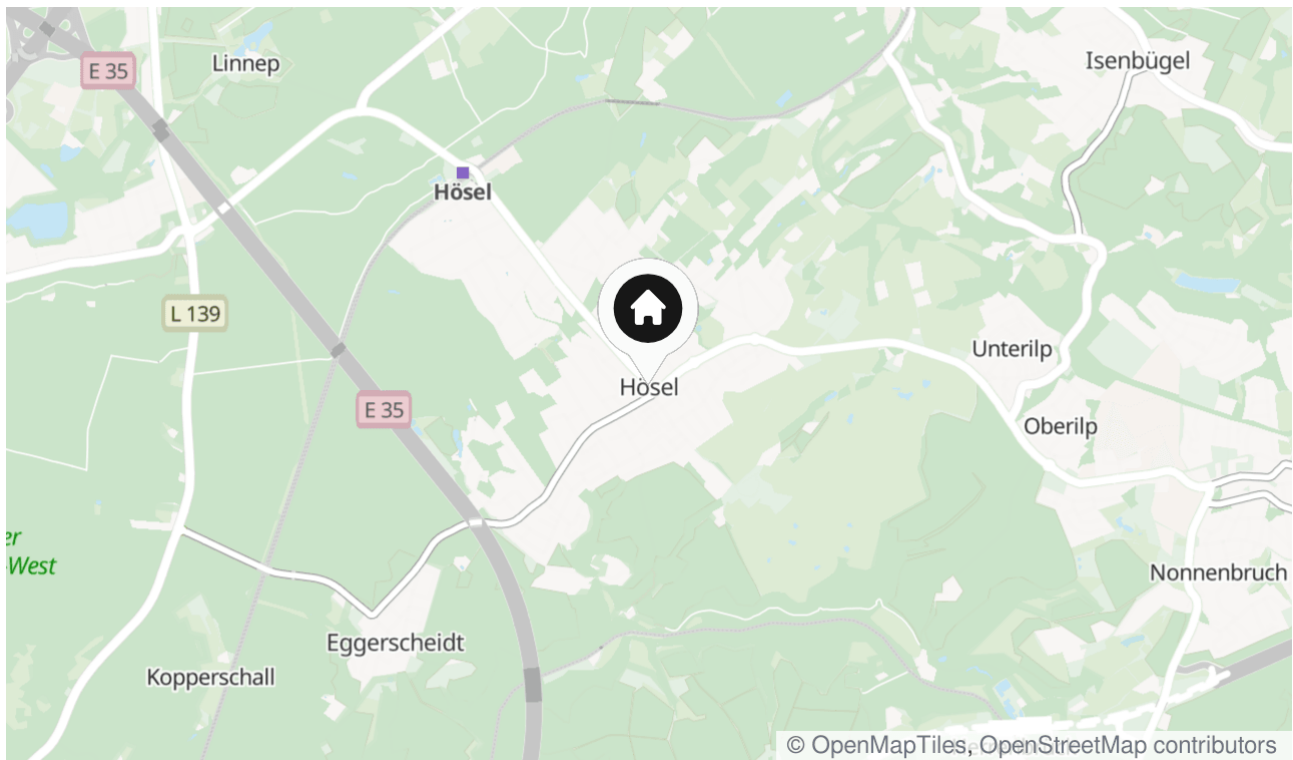
Die diversen Reitanlagen und der Golfclub Hösel mit seinen beiden 18- Loch Meisterschaftsplätzen sind ein weiteres charakteristisches Merkmal dieses Stadtteils. Zwei Tennisclubs und ein eigener Fußballverein vervollständigen das umfangreiche Freizeitangebot. Sie finden wundervolle Wander- und Radwege 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.





Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**16 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Elektro, Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Wesentlicher Energieträger

**Strom Luftwärmepumpe**

Baujahr (Energieausweis)

**2023**

Gültig bis

**13.12.2033**





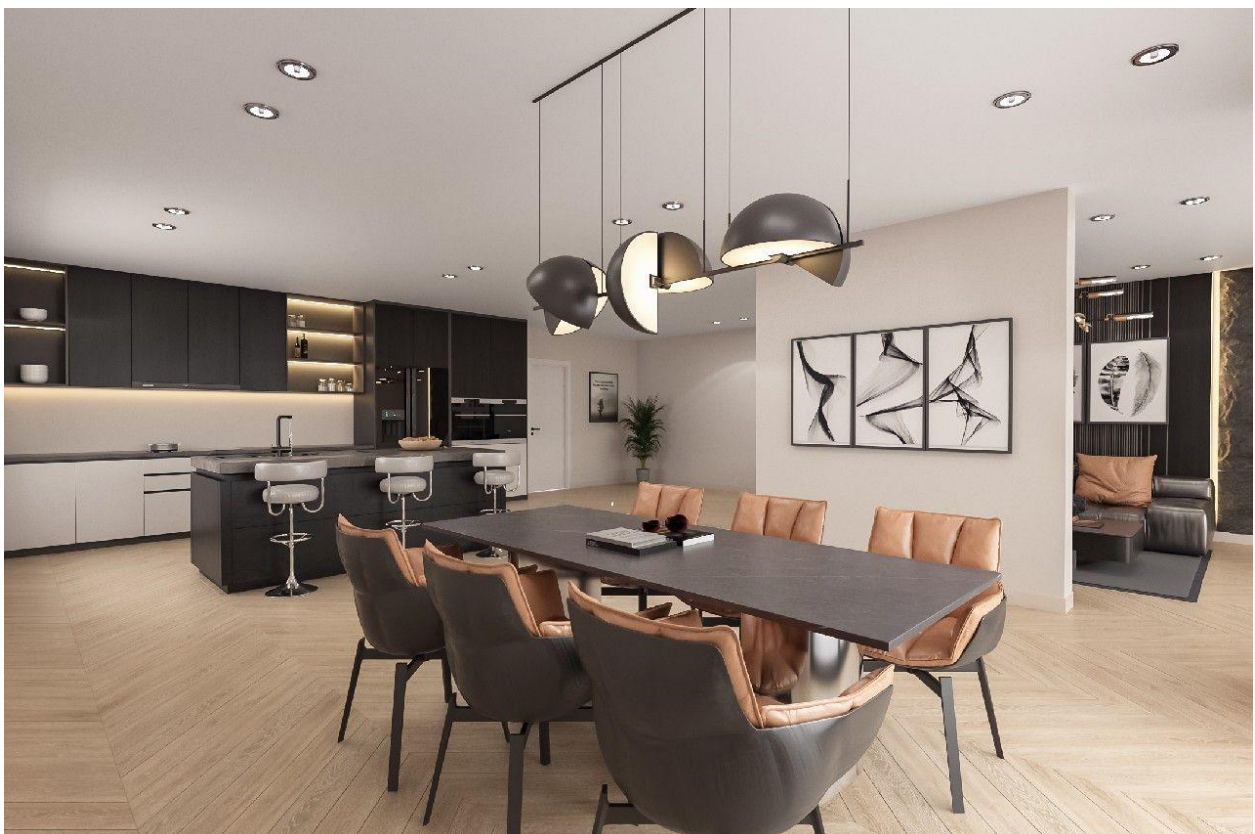
Straßenansicht



Gartenansicht



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Essbereich



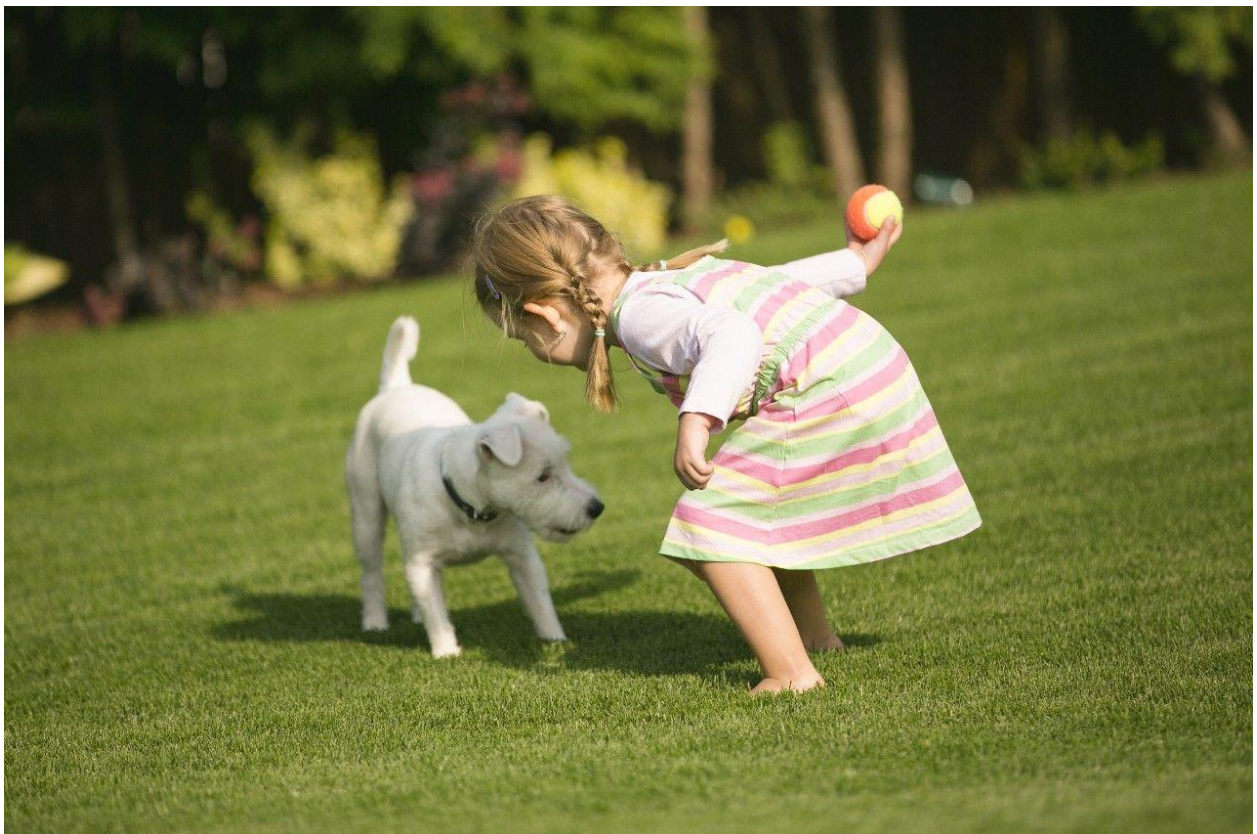
Beispiel Bad Obergeschoss



Beispiel Schlafzimmer Dachgeschoss



Familienglück



Familienbande



Wohnträume werden wahr!



## Kontakt

### **Schnorrenberger Immobilien GmbH und Co. KG**

Kaiserstraße 25

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-58050529

E-Mail: [info@schnorrenberger.de](mailto:info@schnorrenberger.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Jochen Wesseling

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

