DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 67284-P2059

40883 RATINGEN

Mehrgenerationenhaus zzgl. Büro und Einliegerappartement in Ratingen Hösel

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 281 m²	ca. 1.320 m²	8	848.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**848.000 €**
Wohnfläche	**ca. 281 m²**
Zimmer	**8**
Nutzfläche	**ca. 67 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 1.320 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Baujahr	**1988**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**1**
Wohneinheiten	**3**
Balkone	**1**
Terrassen	**3**
Bad mit	**Dusche**

Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3.57 % Nur der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wir ein Erfolgshonorar erhalten. Der Käuferanteil beträgt 3.57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer.**
Außenstellplatz · Anzahl	**3**
Garage · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**17.09.2036**
Ausstellungsdatum	**18.09.2026**
Endenergieverbrauch	**111,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wärmewert	**111,9 kWh/(m²a)**

Jochen Wesseling
Tel. 0211-58050529
jochen.wesseling@schnorrenberger.de

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen**

Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Jochen Wesseling
Tel. 0211-58050529
jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Hauseingang

Objektbeschreibung

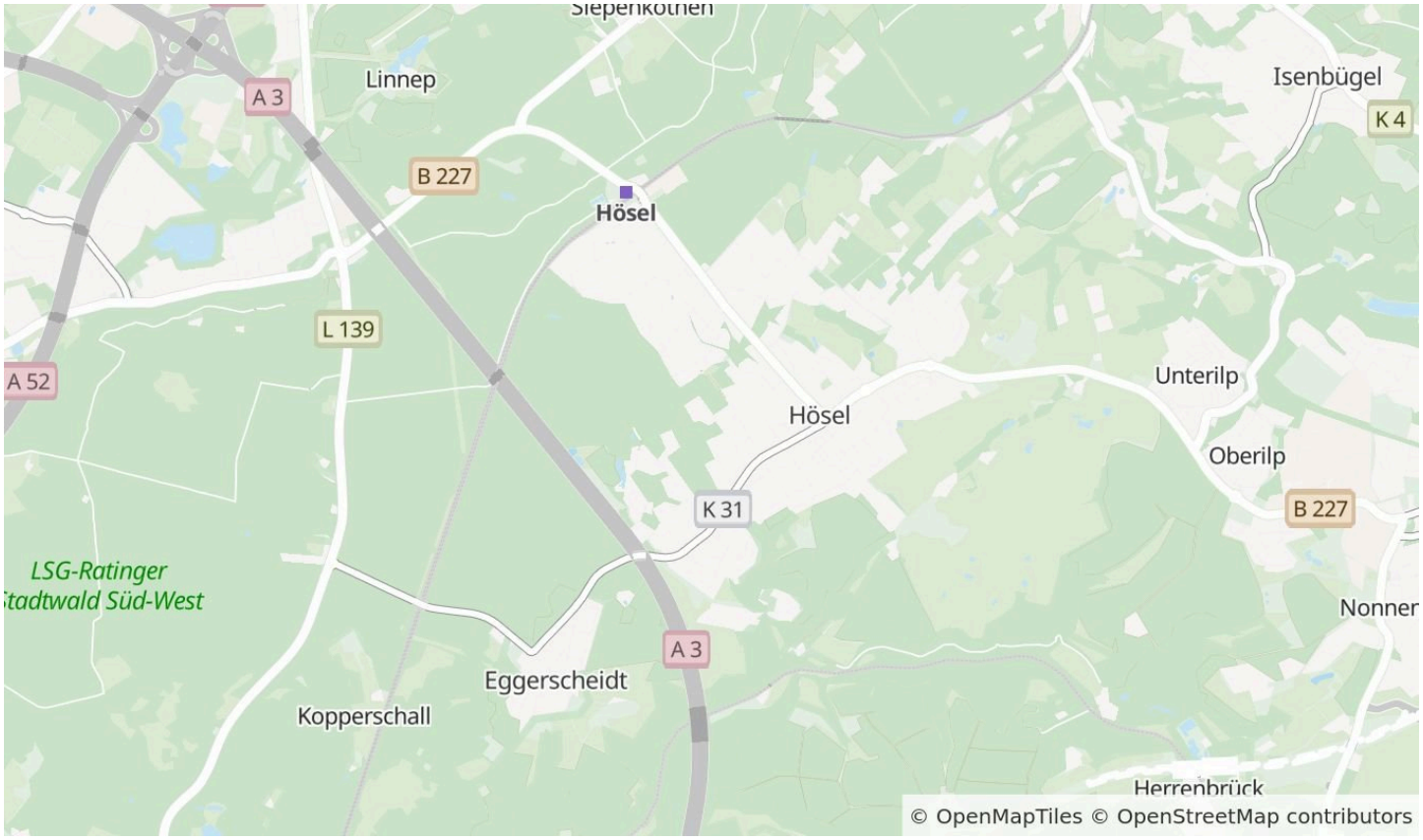
Diese großzügige Immobilie bietet über 330 m² Wohn- und Nutzfläche und ist ideal für eine große Familie oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in vier separate Einheiten ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Generationenwohnen oder anteilige Fremdvermietung.

Das Anwesen beeindruckt durch ein herrlich angelegtes Grundstück mit einer bezaubernden Teichlandschaft und einem natürlichen Bachlauf, der an ein kleines Waldstück grenzt. Diese Umgebung ist besonders attraktiv für Naturfreunde und Haustierbesitzer, insbesondere für Hundehalter.

Die Immobilie ist sowohl technisch als auch optisch in einem guten Zustand und bietet diverse Besonderheiten, die den Alltag bereichern. Für Ihren Fuhrpark stehen eine Doppelgarage und drei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich hier eine perfekte Gelegenheit, eine Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in allen Lebenslagen zu erwerben. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Auskünfte zu geben und Ihre Fragen zu beantworten.

Jochen Wesseling
Tel. 0211-58050529
jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Ratingen-Hösel zählt zu den bevorzugten grünen Wohnlagen im direkten Einzugsbereich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Umgeben von Einfamilienhäusern befindet sich diese Immobilie in einer Anliegerstraße, parallel zur Autobahn A3.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Einkaufszentrum von Hösel mit Supermärkten, Apotheken und Restaurants. Schulen, Kindergärten sowie ein großes Freizeitangebot z. B. Tennis, Reiten und Golf stehen ebenfalls im Ort zur Verfügung.

Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr mit Bussen und Bahnen (S-Bahn) sind ebenfalls gewährleistet. Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Durch die Nähe zum Autobahnkreuz Breitscheid ist sowohl die A 3 auf der Nord-Südachse als auch die A 52 in Richtung Essen, die Düsseldorfer Innenstadt sowie der Flughafen schnell erreicht.

Jochen Wesseling
Tel. 0211-58050529
jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Zufahrt Allscheidt



Garten

Jochen Wesseling

Tel. 0211-58050529

jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Garten



Wohnzimmer Erdgeschoss

Jochen Wesseling

Tel. 0211-58050529

jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche Obergeschoss

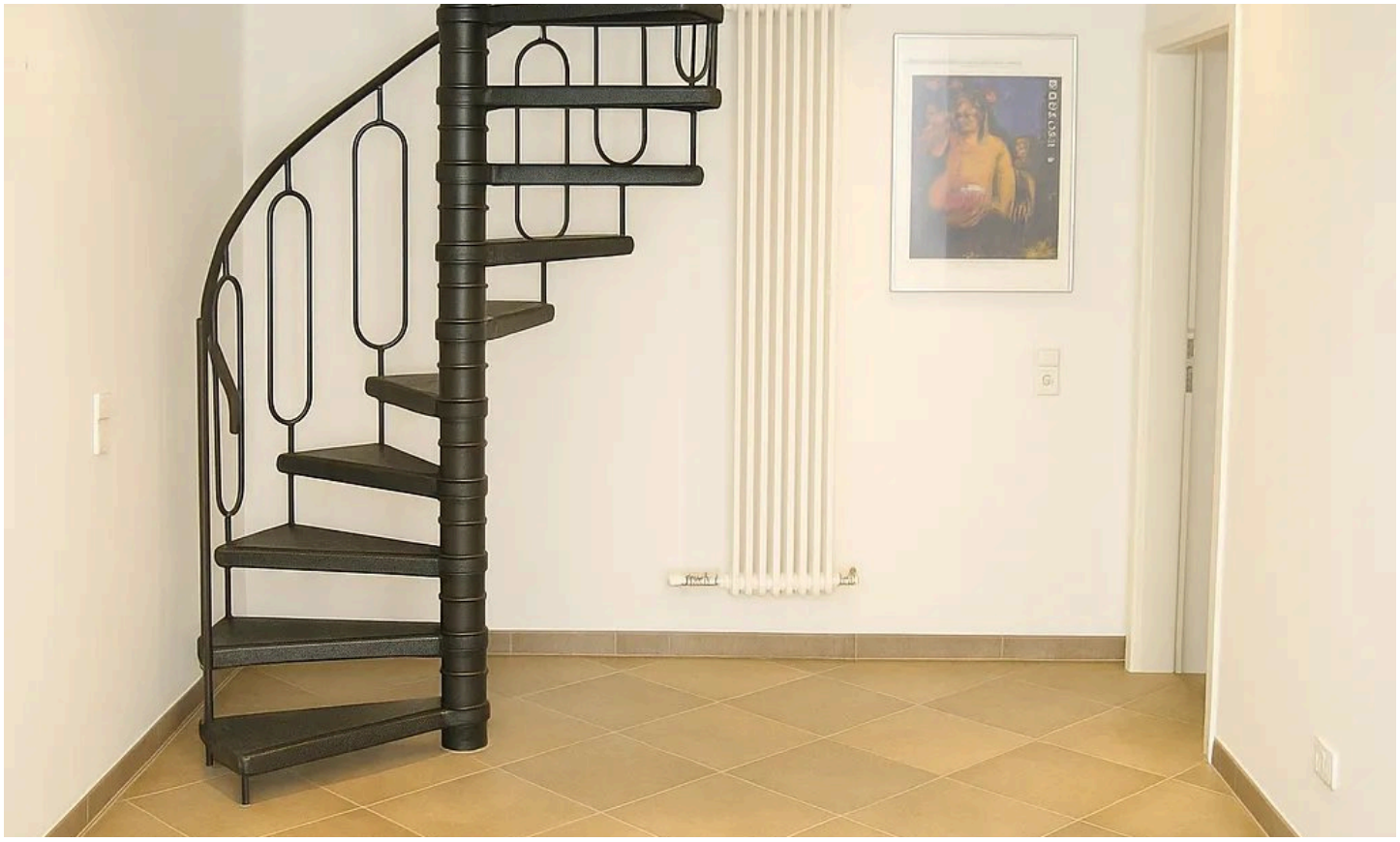
Jochen Wesseling

Tel. 0211-58050529

jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Kind/Schlafen Untergeschoss



Treppe Wohnung Obergeschoss

Jochen Wesseling

Tel. 0211-58050529

jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Studio



Treppenhaus

Jochen Wesseling

Tel. 0211-58050529

jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Treppenhaus

Jochen Wesseling

Tel. 0211-58050529

jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Grundriss Keller

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Jochen Wesseling
Tel. 0211-58050529
jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Jochen Wesseling
Tel. 0211-58050529
jochen.wesseling@schnorrenberger.de

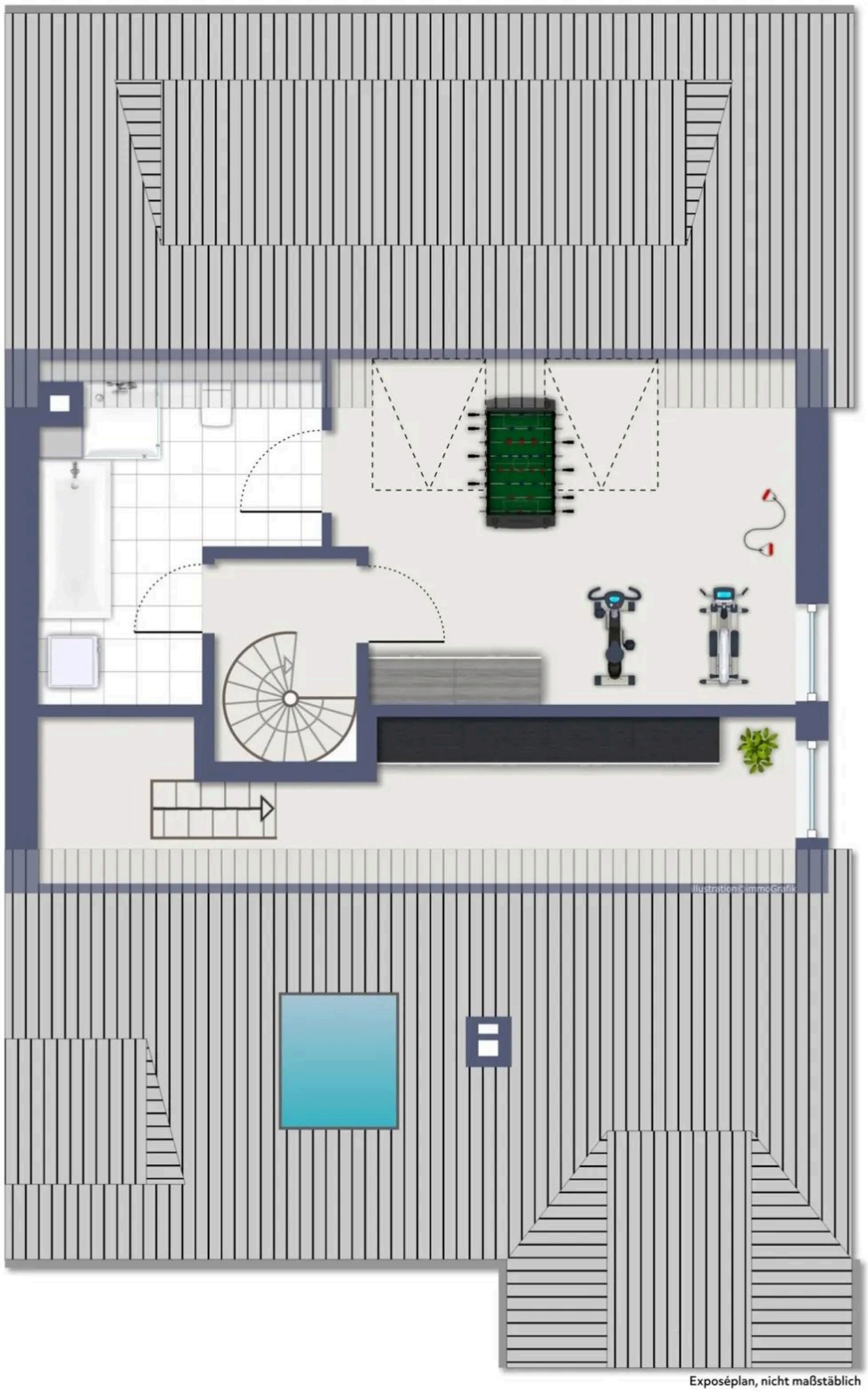


Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Jochen Wesseling
Tel. 0211-58050529
jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Grundriss Spitzboden

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Jochen Wesseling

Tel. 0211-58050529

jochen.wesseling@schnorrenberger.de

Ausstattung

— Einseitig angebaute Immobilie aus den Achtzigern

— Hochwertig gebaut mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

— 3 separate Wohnungen bzw. 4 separate Einheiten, bereits nach WEG aufgeteilt und mit bestehenden Grundbüchern

— Aufteilung:

— Wohnung 1: 3 Zimmer Garten Maisonettewohnung mit Terrassen und Kamin und ca. 156 m² Wohnfläche, eigenes Grundbuch - bezugsfrei!

— Wohnung 2 und Einheit 4: im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (Maisonette) mit ca. 131 m² Wohn-/Nutzfläche, eigens Grundbuch für Einheit 2 und 4 vorhanden - freiwerdend.

— In der Fläche ist ein wohnlich ausgebauter Spitzboden mit ca. 20 m² Nutzfläche sowie ein separates Büro mit ca. 33 m² Nutzfläche (Einheit 4) enthalten .

— Wohnung 3 : Appartement im Untergeschoss mit Terrasse und ca. 46 m² Wohnfläche, eigenes Grundbuch (Einheit 3) - freiwerdend!

— Großzügiges Gartengrundstück mit Fischteich und angrenzendem Waldstück mit Bachlauf

— 3 Außen Stellplätze zzgl. Doppelgarage mit Zugang zum Garten

— Gaszentralheizung

Sonstiges

Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Für Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften.

Dieses Exposé ist einen Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der guten Ordnung halber weisen 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.

Wir weisen darauf hin, dass bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wir ein Erfolgshonorar erhalten. Der Käuferanteil beträgt 3.57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer.

Hinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz
Dieses Exposé wurde teilweise unter Verwendung künstlicher Intelligenz erstellt. Einzelne Texte wurden KI-gestützt formuliert und anschließend redaktionell geprüft und bearbeitet.

Mit dem Hinweis „KI-Visualisierung“, „KI-generiert“ oder „digital bearbeitet“ gekennzeichnete Abbildungen sind keine authentischen Fotografien des tatsächlichen Objektzustands. Sie dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung möglicher Einrichtungs-, Gestaltungs-, Renovierungs- oder Nutzungsideen. Dargestellte Möbel, Ausstattungsgegenstände, Materialien, Farben, Bepflanzungen, Lichtverhältnisse sowie bauliche Veränderungen sind nicht Bestandteil des Angebots, sofern dies nicht ausdrücklich anders angegeben ist. Die tatsächliche Beschaffenheit und Ausstattung der Immobilie kann von diesen Darstellungen abweichen.

Maßgeblich für die Beurteilung der Immobilie sind ausschließlich der bei einer Besichtigung feststellbare tatsächliche Zustand, die objektbezogenen Unterlagen sowie die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Etwaige dargestellte Umbau- oder Nutzungsmöglichkeiten stehen unter dem Vorbehalt ihrer tatsächlichen und rechtlichen Umsetzbarkeit sowie gegebenenfalls erforderlicher behördlicher Genehmigungen.

BITTE BEACHTEN:
Wir bitten Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten (inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

Herzlichen Dank.

Dieses Immobilienangebot wird in Kooperation mit Frau Renate Helm-Klausing, HELM Immobilien aus Ratingen Hösel angeboten. Zusätzliche Kosten entstehen Ihnen hierdurch nicht!

Jochen Wesseling
Tel. 0211-58050529
jochen.wesseling@schnorrenberger.de



Ihr Ansprechpartner

Jochen Wesseling

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: 0211-58050529

E-Mail: jochen.wesseling@schnorrenberger.de

Diese Immobilie online