

***** RESERVIERT *** Familienidyll am
Waldesrand in Hösel!**

40883 Ratingen / Hösel, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005924



Wohnfläche ca.: **143,49 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **590.000 EUR**



*** RESERVIERT *** Familienidyll am Waldesrand in Hösel!

Objekt ID	MM-005924
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Hösel) 40883 Ratingen / Hösel Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	143,49 m ²
Grundstück ca.	441 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1959
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	590.000 EUR



Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen heute dieses schöne Einfamilienhaus in Ratingen-Hösel vorstellen zu dürfen.

Das im Jahr 1959 erbaute und teil unterkellerte Einfamilienhaus verfügt über insgesamt ca. 143,00 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen und eignet sich hervorragend für eine vierköpfige Familie.

Nachdem Sie das Haus betreten haben, gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Eingangsbereich, welcher sich durch ein praktisches Glaselement vom Wohnbereich abgrenzt. Auf der linken Seite folgt als Nächstes ein praktisches Gäste-WC, bevor sich weiterführend die Küche anschließt. Gegenüber der Küche befindet sich das Esszimmer, welches eine vernünftige Größe für ein gemeinsames Frühstück, Mittag- und Abendessen mit der ganzen Familie bietet. An das Esszimmer schließt sich ein weiteres, aktuell als Büro genutztes, Zimmer an. Ohne größeren Aufwand besteht hier die Möglichkeit, die Wand zwischen Esszimmer und Büro zu entfernen, um hier noch mehr Großzügigkeit zu generieren. Das Highlight im Erdgeschoss ist das ca. 30 m² große Wohnzimmer mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Nahezu die gesamte Wandfläche ist mit einem großen Fensterelement versehen, wodurch der Eindruck entsteht, dass Sie sich bereits hier im Garten befinden.

Über eine weiß geflieste Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem Elternschlafzimmer zwei Kinderzimmer und ein geschmackvoll installiertes Tageslicht-Badezimmer (ausgestattet mit Dusche und Badewanne). Die insgesamt drei zu Schlafzwecken geeigneten Räume haben eine optimale Größe, um alle Arten benötigter Möbelstücke unterzubringen.

Last but not least gibt es natürlich auch bei diesem Gebäude ein Kellergeschoss. Hier befinden sich ein Vorratsraum, der Heizungsraum sowie die PKW-Garage mit einer Größe von ca. 2,20m x 4,48m. Die Garage kann selbstverständlich trockenen Fußes vom Keller aus direkt betreten werden.

Der schöne, nach Süden ausgerichtete, Garten rundet dieses Familienidyll schließlich ab.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieses schönen Eigenheimes am grünen Ortsrand von Ratingen-Hösel.

Ausstattung

Bei der Ausstattung wurde viel Wert auf Qualität gelegt, was sich beim Betreten des Hauses direkt bestätigt. Einige Ausstattungsmerkmale haben wir wie folgt für Sie aufgeführt:

- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2004, Hersteller Brötje)
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Fenster mit Kunststoffrahmen in weiß und Isolierverglasung
- Einbau neuer Velux-Fenster im Badezimmer (Einbau 2010)
- Holz- und Kunststoffrollläden im Erdgeschoss
- Parkettfußboden im Obergeschoss
- modern gestaltetes Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche



Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr über die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Die sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kund im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	31.05.2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	319,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich am Ortsrand von Ratingen-Hösel. Dieser Ortsteil ist auch weit über die Ortsgrenzen hinaus ein sehr beehrtes Gebiet zum Wohnen. Einerseits wohnen Sie sehr ruhig und im Grünen, müssen andererseits aber auf die Annehmlichkeiten von kurzen Wegen zur Arbeit und eine gute Anbindung an den ÖPNV nicht verzichten. Ratingen-Hösel verfügt über einen kleinen Ortskern mit verschiedenen Geschäften des täglichen Bedarfs. Für sportlich Interessierte gibt es einen ortsansässigen Sportverein (SV Hösel 1948 e.V.) und einen Golfplatz (Golfclub Hösel).

Verschiedene Kindergärten bzw. Kindertagesstätten sind ebenso im Ort vorhanden wie die "Wilhelm-Busch-Schule" (Städtische Gemeinschaftsgrundschule). Weiterführende Schulen, wie Gymnasium oder Realschule, befinden sich in Ratingen und Heiligenhaus und sind mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Ratingen-Hösel ist auch deshalb so beliebt, da es eine sehr gute Anbindung an das überregionale Autobahnnetz bietet. So besteht ein Anschluss an die Autobahnen A3, A52, A44 und A524 wodurch die Fahrzeiten in die umliegenden Großstädte wie Düsseldorf, Krefeld, Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Essen und Wuppertal nicht viel Zeit in Anspruch nehmen. Außerdem verfügt Hösel über einen eigenen S-Bahnhof. Die hier verlaufende Linie 6 bringt Sie bequem und ohne Stau schnell in die Innenstädte von Düsseldorf und Essen.





Außenansicht



Herzlich Willkommen!



Eingangsbereich



Ansicht Küche



Ansicht Esszimmer



Ansicht Arbeitszimmer





Ansicht Wohnzimmer



weitere Ansicht



weitere Ansicht



Ansicht Flur und Küche



Treppenaufgang



Ansicht Badezimmer...





mit Wanne...



und Dusche!



Elternschlafzimmer



weitere Ansicht



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II





Terrasse



Gartenansicht

