



Immobilienexposé
VERKAUFT - Exklusiver Wohnkomfort in
Bestlage

Objekt-Nr.:
205504



Wohnung zum Kauf

VERKAUFT - Exklusiver Wohnkomfort in Bestlage

Kaufpreis
329.000 €

 120 m²
Wohnfläche (ca.)

 4
Zimmer

 1976
Baujahr

 3
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	329.000 €
	Hausgeld	248 €
Käuferprovision inkl. USt.	4,76%	

Die Immobilie

Objekt-Nr	205504	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	120 m ²
	Zimmer	4
Räume und Flure	Lage im Objekt (Etagel)	1
	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1976
	Unterkellert	Ja

Ausstattungsdetails

Küche

Einbauküche

Gäste-WC

✓

Sonstige

Heizungsart

Etagenheizung

Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem schönen Eigenheim in bevorzugter Wohnlage von Ratingen? Sie wünschen sich eine familienfreundliche Umgebung, in welcher Sie Ihre Kinder mit Freude aufwachsen sehen? Dann freuen wir uns, Ihnen diese zauberhafte Eigentumswohnung im schönen Ratingen- Hösel aus Herz legen zu dürfen. Großzügige 120 m² Wohnfläche erwarten Sie in der ersten Etage eines gepflegten 3-Parteinhauses. Eine freundliche Diele empfängt Sie im linken Flügel der Wohnung, von welcher aus Sie Ihre voll ausgestattete Küche betreten. Geschmackvoll eingerichtet bietet Sie alles, was Sie benötigen, um Ihren Lieben den einen oder anderen Gaumenschmaus zubereiten zu können. Eine kleine Essecke wurde geschickt in das Raumkonzept integriert und schafft ein gemütliches Plätzchen, um morgens beim ersten Kaffee entspannt in den Tag zu starten. Direkt nebenan betreten Sie Ihren imposanten Wohn- Essbereich, welcher sich durch seine große Fensterfront lichtdurchflutet präsentiert. Hier können Sie Ihren Einrichtungsideen freien Lauf lassen. Sie wollten schon immer mit all Ihren Freunden an einer langen Tafel zu Abend essen? Hier haben Sie die Möglichkeit einen schönen großen Holztisch zu stellen, an welchem all Ihre lieben Gäste problemlos Platz finden werden. Sie träumen von einer großen Couchlandschaft, auf der Sie es sich nach einem anstrengenden Tag so richtig gemütlich machen und ausspannen können? Auch diesen Wunsch können Sie sich bei der Großzügigkeit dieses beeindruckenden Raumes endlich erfüllen. Edles Parkett ziert hier den Boden und schafft eine gemütliche und stilvolle Atmosphäre. Über eine bodentiefe Tür gelangen Sie auf die große Loggia, die Sie nach Ihren Wünschen in Ihre eigene Sommeroase

verzaubern können. Der Blick in den Garten und die friedliche Nachbarschaft lässt Sie den Alltag vergessen und lädt zum Entspannen ein. Genießen Sie hier Ihre freie Zeit an warmen Sommer- und Frühlingstagen, während sich Ihre Kleinen auf dem benachbarten Spielplatz so richtig austoben.

Wieder im Inneren der Immobilie rundet ein separates WC für Ihre Gäste das Raumangebot im linken Teil der Wohnung ab. Der rechte Flügel könnte Ihr ganz privater Bereich werden. Hier werden Sie empfangen von einem weiteren Flur, der Sie in alle Zimmer bringt. Ein Elternschlafbereich lädt zum Träumen ein, ein ruhiger Ort, an welchem Sie problemlos Ihre Energiereserven wieder aufladen und zur Ruhe kommen können. Ob Sie die weiteren Räume als Gäste- oder Kinderzimmer nutzen möchten, bleibt ganz Ihnen überlassen. Vielleicht möchten Sie sich auch schon lange den Wunsch erfüllen, Ihrer Arbeit von Zuhause aus nachzugehen und richten sich Ihr eigenes Homeoffice ein. Begeistern wird Sie mit Sicherheit auch das moderne Badezimmer, welches mit Tageslicht und großer Wanne punktet und sich modern und hell präsentiert. Stauraum finden Sie in einem praktischen Einbauschränk im Flur, in welchem Sie Schuhe, Taschen oder andere Lieblingsstücke bequem aufbewahren können.

Für mehr Platz zur Unterbringung Ihrer Habseligkeiten sorgt ein separater Kellerraum. Ein eigener Stellplatz für Ihren Pkw rundet dieses attraktive Angebot ab. Wenn auch Sie davon überzeugt sind, sich hier zukünftig wohlfühlen, so freuen wir uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung vor Ort zeigen zu dürfen.

Ausstattung

- familienfreundliche Wohnlage
- moderner Stil
- hochwertige Einbauküche

- zeitlose Terakottafliesen
- saniertes Gäste-WC
- saniertes Tageslichtbad
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- imposanter Wohn- Essbereich
- hochwertiger Parkettboden
- großzügige Loggia
- praktischer Einbauschränk
- eigener Kellerraum
- eigener Stellplatz
- Spielplatz in unmittelbarer Nähe

Lage

Hösel liegt im Nordosten der Stadt Ratingen und wird von ihr durch den Hösel Forst getrennt. Wer also die Natur liebt und ausgedehnte Waldspaziergänge zu schätzen weiß, wird sich in Hösel rundum wohl fühlen. Hösel ist bekannt als begehrte Wohnlage der Stadt

Ratingen. Hier prägen schicke Einfamilienhäuser und Villen das Stadtbild. Als ruhiger Wohnort wird Hösel besonders durch seine verkehrsgünstige Anbindung von den Düsseldorfern und Essenern sehr geschätzt. Die B 227 ermöglicht eine sehr gute Anbindung mit dem Pkw. Die A3, die A44 und die A1 sind schnell erreicht. Der Stadtteil bietet neben historischen Sehenswürdigkeiten, wie die renovierte Adolf-Claren-Kirche, die größte Grundschule Ratingens die Wilhelm-Busch-Schule. Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen Sie bequem im Hösel Center, welches seit 2018 zum Shoppen einlädt.

Sonstiges

Baujahr: 1976

Heizungsart: Nachtspeicherofen

Befuerung/Energieträger: Strom

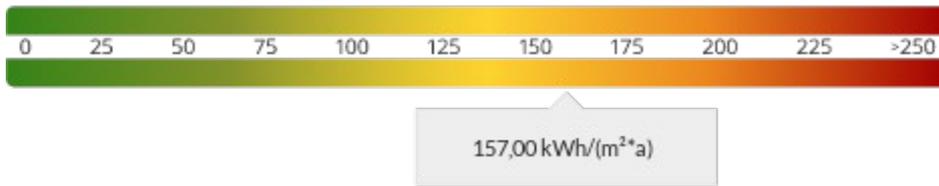
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 157 kWh/(m²*a)

Das Team von Hirschmann Immobilien begleitet Sie bei der Suche nach einem geeigneten Zuhause. Wir haben für Sie ein großes Angebot an Neubauprojekten mit Aufzug und barrierefreien Bädern. Zudem sind wir Ihr Partner und Profi für den Verkauf Ihrer gebrauchten Immobilie. Bedenken Sie bitte einmal: Mit dem falschen Preis an den Markt zu gehen, führt in mehr als 70% der Verkaufsfälle zu einem schlechteren Verkaufspreis. Nur mit einer individuellen Einwertung Ihrer Immobilie lässt sich der Idealpreis erzielen. Übrigens bei Hirschmann Immobilien arbeiten ausschließlich Immobilienprofis für Ihren Verkaufserfolg. Nutzen Sie jetzt die Chance im überaus günstigen Immobilienmarkt und lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Experten kostenfrei einwerten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletter Adresse inkl. Ihrer Rufnummer bearbeiten können.

Energieverbrauchsausweis



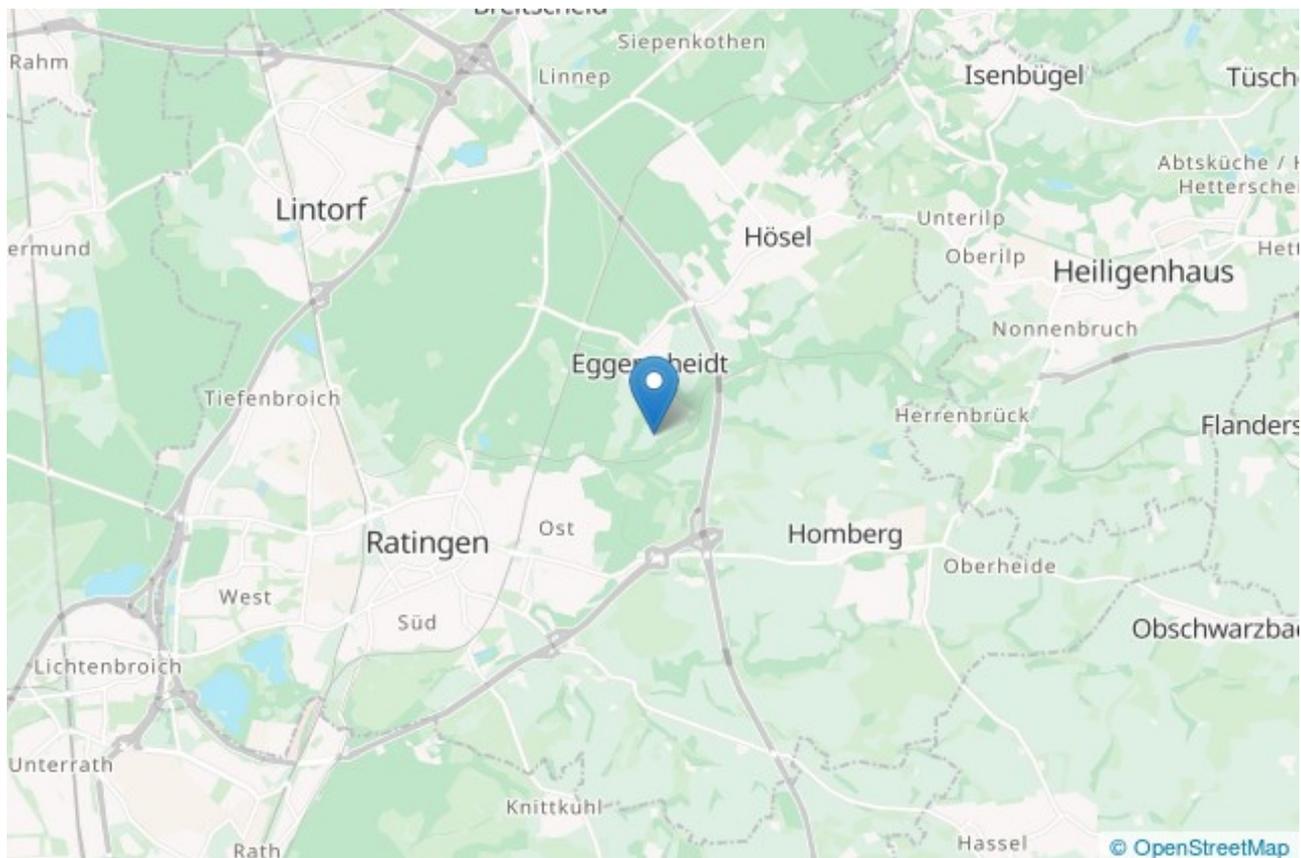
Endenergieverbrauch	157 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	elektro
Gültig bis	02.05.2027

Ihr Ansprechpartner

Name	Shary Veldhoen
Telefon	0201 874243718
Ort	45133 Essen
E-Mail	heisingen@hirschmann-immobilien.de
Homepage	https://www.hirschmann-immobilien.de

Lage und Umgebung

40883 Ratingen - Ratingen





Blick in den weitläufigen Wohnbereich





Wohn(t)raum



Frühstücksecke



Lieblingsplatz



Blick in den Garten



Gästezimmer



Modernes Gäste-WC



Homeoffice



Schönes Elternschlafzimmer



Stilvolles Badezimmer



Hier entspannen Sie



Platz zum Toben