

Einzigartiges exklusives Architekten-Juwel mit Wohn- und Gewerbe- Potenzial in bester Lage



Bayernstraße 3 in 40883 Ratingen Hösel

Wohnfläche	ca. 562 m ²	Baujahr	1800 1954 1979
Gesamtfläche		Zustand	gehoben, modernisiert
Grundstück	ca. 2.500 m ²	Objektyp	Wohnobjekt mit Büro - Möglichkeiten
mögliche Bürofläche	ca. 364 m ²		

Kaufpreis

€ 1.980.000,00

Courtage: 2,38 % inkl. MwSt.

Christin Pützhofen | 0173 23 23 700 | cp@christinpuetzhofen.de



Kosten

Kaufpreis	1.980.000 EUR	Courtage	2,38 % incl. MwSt.
-----------	---------------	----------	--------------------

Eckdaten

Wohnen

Objekttyp	Wohnhaus
Zustand	gehoben modern
Baujahr	1954
Wohnfläche	ca. 198 m ²
Schlafzimmer	3
Bad	2
Gäste WC	Vorhanden
Terrasse	Dachterrasse
Garten	Vorhanden
Garage	3 & 6 Stellplätze
Heizung	Gas Zentralheizung
Grundstück	ca. 2500 m ²

Mögliches

Objekttyp	Büro - Praxisgewerbe
Zustand	gehoben modern
Fachwerkanbau	Bj. 1800 ca. 256 m ²
Flachanbau	Bj. 1979 ca. 108 m ²
Schlafzimmer	12
Küche	Vorhanden
Bad	3
Gäste - WC	Vorhanden
Terrasse	vorhanden

Gewerbe

Energieausweis	Bedarfsausweis
----------------	----------------



Lage

Im begehrten „Grüngürtel“ von Düsseldorf, in Ratingen Hösel, in beschaulicher und bester Villen-Lage befindet sich dieses außergewöhnliche und großzügige Wohn-Ensemble.

Ratingen-Hösel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen und genießt den Ruf eines attraktiven und charmanten Wohngebiets. Nah an Wald und Natur gelegen überzeugt diese Immobilie nicht nur durch einen modernen und exklusiven Zustand, sondern auch durch eine Umgebung, die für ruhiges und erstklassiges Wohnen steht. Die Kombination aus naturnaher Lage, hervorragender Infrastruktur und einem hohen sozialen Niveau verspricht nicht nur langfristigen Werterhalt, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Ratingen-Hösel hat sich als Synonym für gehobenes Wohnen bewährt, und dieses außergewöhnliche Wohn-Gewerbe-Ensemble fügt sich mühelos in dieses exklusive Umfeld ein.

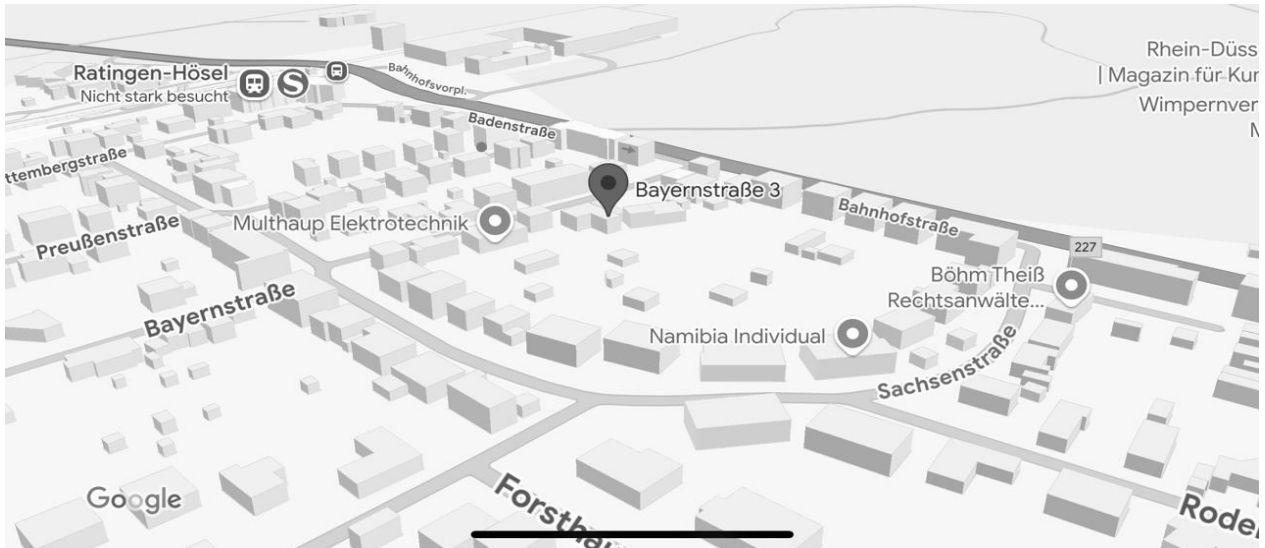
Besonders hervorzuheben ist ebenfalls die exzellente Verkehrsanbindung: Die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf sowie den bedeutenden Ruhrmetropolen Essen, Duisburg und Mülheim an der Ruhr sorgt für eine ideale Erreichbarkeit. Die

Düsseldorfer Innenstadt, der internationale Flughafen Düsseldorf und weitere bedeutende Wirtschafts- und Kulturzentren entlang des Rheins und der Ruhr sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die hervorragende Anbindung wird durch öffentliche Verkehrsmittel zusätzlich unterstrichen.

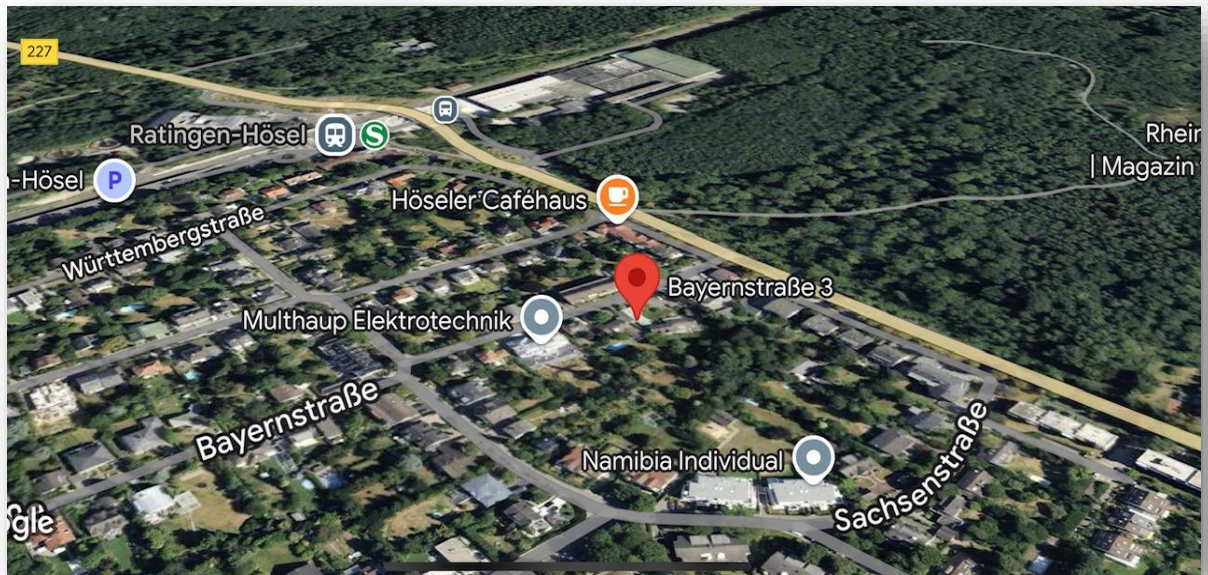
Der beliebte Ortskern von Hösel mit diversen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und der Post ist schnell erreicht, außerdem Kindergärten und eine Grundschule.

Weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Ratinger Stadtteilen, zwei internationale Schulen liegen ca. 15 Autominuten entfernt. Ein Fußball-, Tennis- und Golfverein sowie mehrere Reitplätze sind hier auch angesiedelt, sie bieten einen hohen Freizeitwert für jung und alt.

Diese besondere Immobilie bietet nicht nur ein exklusives und familienfreundliches Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region, sondern auch modernes Wohnen und Arbeiten, das einen städtischen Lebensstil mit naturnahem Charme verbindet.



Lage



Google



Gartenansicht



Eingang

Objektbeschreibung

Sie schätzen das Besondere und Außergewöhnliche - alles, außer gewöhnlich präsentiert sich diese Immobilie mit repräsentativem Alleinstellungsmerkmal in top zentraler Lage zur rheinischen Metropole Düsseldorf.

In bester Villen - Lage von Ratingen Hösel überzeugt dieses besondere Ensemble aus Wohnen- und Gewerbe durch Exklusivität: mit drei verschiedenen Gebäude-Elementen von unterschiedlichem Charakter - einem modernen Wohnhaus, einem markanten und großflächigen Fachwerkhaus sowie einer auffallenden Gewerbeeinheit bietet das gesamte Areal wohl ein stimmiges Gefüge von charmantem Wohnen und modernem Arbeiten, welches einmalig in der Region zu finden ist.

Für reines, großflächiges Wohnen mit Design - Charakter verfügt diese Immobilie ebenfalls über vielfältige Möglichkeiten.

Eine Umwandlung des Gewerbeteils in eine reine Wohnnutzung ist aufgrund der bestehenden, flexiblen Gestaltung aller Räume sowie der gehobenen Ausstattung problemlos umsetzbar.

Die gesamte Liegenschaft erstreckt sich über eine Wohn - Fläche von ca. 562 qm. Sie erreichen die modernen und exklusiv ausgestatteten Gebäudeteile über eine großflächige Zufahrt.

Das luxuriöse Architekten - Wohnhaus (198 qm), das markante Fachwerkhaus (ca. 256 qm) sowie der moderne Flachdach - Anbau (108 qm) bilden fernab der Straße ein stimmiges und einzigartiges Wohn - Ensemble mit ganz besonderen Ambiente.

Das Architekten-Wohnhaus, im Jahr 1954 erbaut und stets modernisiert, erstreckt sich über zwei Etagen. Der Wohnbereich überzeugt durch klare Offenheit und einen modernen Kamin. Die angrenzende überdachte Terrasse mit südlicher Ausrichtung gewährt einen tollen Blick in den uneinsehbaren Garten. Dieser bietet mit insgesamt ca. 1000 qm auf der Rückseite des Hauses einen ruhigen und idyllischen Platz zum Verweilen. Ergänzt wird das Wohnen auf dieser Ebene durch einen lichtdurchfluteten Essbereich, einen charmanten Wintergarten sowie eine zeitgemäße Küche.

Drei Schlafzimmer und zwei helle Bäder runden das Wohnen in diesem Teil der Liegenschaft ab.

Das markante Fachwerkhaus - der mittlere Wohnbereich des Gebäude - Trios - lädt mit dem Charme aus seinem Baujahr 1800 zu besonderem Wohnen oder Arbeiten ein.

Zuletzt als Büro genutzt bietet dieser Teil mit seinen variablen Zimmern und seiner gehobenen Ausstattung über zwei Etagen vielfältige Möglichkeiten der Umgestaltung und Nutzung.

Ein Highlight des Fachwerkshauses ist das voll ausgebaute Dachgeschoss. Dort präsentiert sich ein ansprechendes, separates Design-Studio mit offenem Wohn- Ess- und Schlafbereich. Erst im Jahr 2021 errichtet wird diese Etage durch eine eigene Einbauküche und ein zeitgemäßes Duschbad komplettiert. Damit eignet sich das Studio ideal als

ergänzender Bereich, der für Gäste, separates Wohnen etc. genutzt werden kann.

An die rechte Seite des Fachwerkhauses gliedert sich seit dem Jahr 1979 der eingeschossige Flachbau mit einer Wohnfläche von 108 qm an. Über ein einladendes, helles Entree werden diese beiden Hausteile betreten. Im Ursprung für eine Nutzung als Wohneinheit mit zwei Zimmern, zwei Bädern sowie einer weiteren modernen Einbauküche geplant, wurde auch dieser Hausteil bislang als weiteres Büro genutzt.

Diese Liegenschaft überzeugt durch einen einzigartigen Charakter und ihr vielfältiges Potenzial der Nutzung: ob als großzügiges Familiendomizil, oder weiterhin als Wohn- und Gewerbe - Ensemble, absolut jeder Quadratmeter ist geschmackvoll gestaltet und verleiht dem Wohnen einen ganz besonderen Charme.



Ausstattung

Wohnen

Exklusive
offene
Terrasse
Moderne
Modernes

Ausstattung
Bauweise
mit Garten
Bäder m. Dusche
Gäste WC

Kamin
Garage
Einbauküche
Alarmanlage
Keller

plus Parkplätze

Gewerbe

Offene moderne
modernes
gepflegte
modernes
Einbauküchen

Büroräume
Designstudio
Bäder
Gäste WC

neuwertige
Garage
separater
Lagerräume

Ausstattung
Parkplätze
Eingangsbereich



Büro Anbau



Wohnhaus



Gewerbe - Wohn- Ensemble von 1800



Das einzigartige Wohn - Gewerbe - Areal



Küche



Kamin im Wohnbereich



Wohnen



Eingangsbereich



Büro



Schlafen



Schlafen



Bad



Büro



Studio Wohnung



Gewerbe Bereich



Büro



Studio wohnung



Büro



Büro



Garten

Rechtliches

Weitergabe des Exposé

Eine Weitergabe dieses Exposé an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung gestattet. Zuwiderhandlung kann ggf. Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche auslösen.

Für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Baum Immobilien GmbH, Meerbusch, gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Haftung

Das Exposé wurde auf Grundlage der uns übergebenen Unterlagen erstellt. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit, die Vollständigkeit und die Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Wenn nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet oder beschrieben gilt folgendes: Grundrisse und Pläne sind nicht maßstabsgerecht. Insofern Grundrisse von uns visualisiert worden sind, handelt es sich bei den Nutzungsangaben ausschließlich um Vorschläge, die derzeitige Nutzung oder eine ggf. (nach Abstimmung mit der Bauaufsicht) zukünftige Nutzung.

Geldwäschegesetz (GwG)

Gemäß GwG sind wir verpflichtet folgende Angaben bei konkretem Kaufinteresse abzufragen:

Bei natürlichen Personen (§ 11. Abs. 4 S. 1 GwG): Vorname/Nachname, Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit, Wohnanschrift (Dokumentation erfolgt durch Ausweis- oder Reisepasskopie)

Bei juristischen Personen (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG): Firma, Rechtsform, Registernummer, Anschrift des Sitzes, Namen der gesetzlichen Vertreter (Dokumentation durch Registerauszug).

Courtage

Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposé und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage in Höhe von 2,38% inkl. MwSt. (derzeit 19%) des beurkundeten Kaufpreises ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Änderung des gesetzlichen Steuersatzes.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, die Pütz Hofen Immobilien, Christin Pütz Hofen, Johannes - Laers Straße 83, 47495 Rheinberg, 0173 23 23 700, cp@christinpuetzhofen.de, mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerrufsbelehrung

Mit Ihrer Unterschrift unter dieser Vereinbarung bestätigen Sie, dass Sie die vorstehende Widerrufsbelehrung gelesen und verstanden haben.

Wir weisen Sie zudem darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben und bitten Sie, diesen Wunsch nachstehend auszudrücken.

[]	Ich stimme in Kenntnis des möglichen vorzeitigen Erlöschens meines Widerrufsrechts ausdrücklich zu, dass die Pütz Hofen Immobilien, Christin Pütz Hofen, Johannes - Laers Straße 83, 47495 Rheinberg mit ihrer Maklertätigkeit beginnt, bevor die oben genannte Frist für die Ausübung meines Widerrufsrechts abgelaufen ist.
-----	---

Datum

Unterschrift des/ der Verbraucher(s)