

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ratingen

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Kamin, zwei Balkonen und Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-437634

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Carsten Gehrman

Bismarckstr.
40883 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	87,22 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase in Ratingen Hösel! Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung auf ca. 87 m² vereint Komfort, Stil und Natur pur.

Highlights:

- Zwei großzügige Balkone mit herrlichem Blick ins Grüne, ideal für entspannte Morgenkaffees oder gemütliche Sonnenabende.
- Kamin im offenen Wohn- und Essbereich, der perfekte Ort, um gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zu genießen.
- Offene, einladende Raumgestaltung mit zwei Schlafzimmern, Bad, mehreren Abstellkammern, Küche und Diele.

Vom Wohnzimmer, Küche und einem Schlafzimmer gelangen Sie jeweils auf einen Balkon, der viel Sonne und Naturblick verspricht. Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug – Komfort auf höchstem Niveau.

Genießen Sie hier entspannte Stunden auf den Balkonen, behagliche Winterabende am Kamin und das beruhigende Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich im beliebten Ratinger Stadtteil Hösel, am ruhigen Ende einer Stichstraße inmitten einer grünen Umgebung. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar. Der nahegelegene S-Bahnhof bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Großstädte wie Essen und Düsseldorf.

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt fünf Häusern, die ca. im Jahr 1973 errichtet wurde. Ein Aufzug ist vorhanden und bringt Sie vom Eingangsbereich mit nur wenigen Treppenstufen komfortabel bis vor die Wohnungstür.

Mit einer Wohnfläche von rund 87 m² bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad, einen Abstellraum, eine Küche, eine Diele sowie zwei Balkone.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die Küche schließt unmittelbar an diesen Bereich an.

Vom Wohnzimmer sowie von einem der beiden Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zu den Balkonen, diese bieten einen herrlichen Blick in den grünen Innenhof und sind mit elektrisch betriebenen Markisen ausgestattet.

Die beiden Schlafzimmer, das Badezimmer sowie der Abstellraum sind über einen separaten, hinteren Flur erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit vermietet mit einer Netto-Kaltmiete in Höhe von 935€ Monat/ 11.220€ Jahr.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Kamin

Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, sowie ein Außenstellplatz.

Den Bewohnern stehen Gemeinschaftsräume wie ein Fahrradkeller sowie ein Waschmaschinenraum mit zwei Waschmaschinen und einem Trockner zur Verfügung.

Die vorhandene Einbauküche sowie die Markisen auf den Balkonen können auf Wunsch übernommen werden.

Lage

Hösel zählt zu den gefragten, grünen Wohnlagen von Ratingen. Die sehr gute Anbindung an die Rhein-Ruhr-Metropolen Düsseldorf und Essen ist durch die S-Bahn-Linie S6 gewährleistet. Die Autobahnen A3, A44 und A52 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie eine überregional bekannte Eisdielen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und eine Grundschule mit offenem Ganztagsangebot sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen liegen im nahen Umfeld.

Ein hoher Freizeitwert wird durch Tennis-, Golf- und Reitanlagen direkt in Hösel geboten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



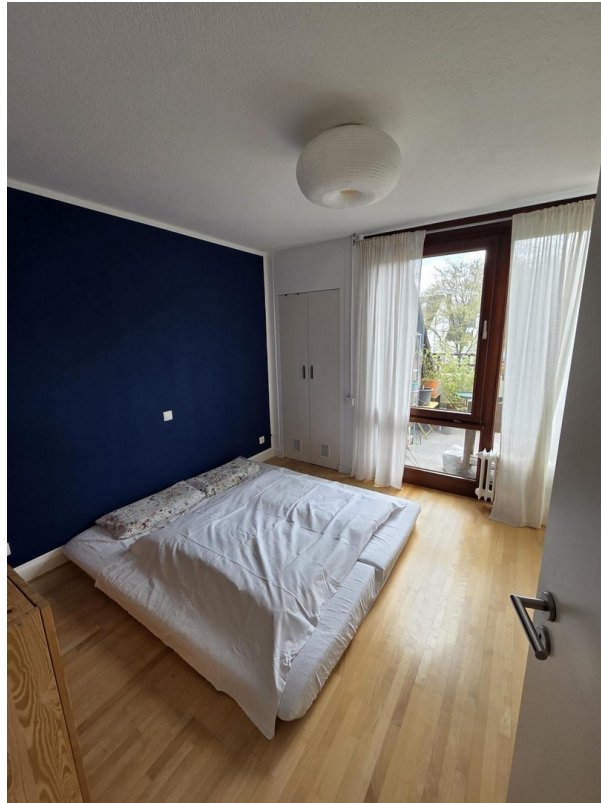
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



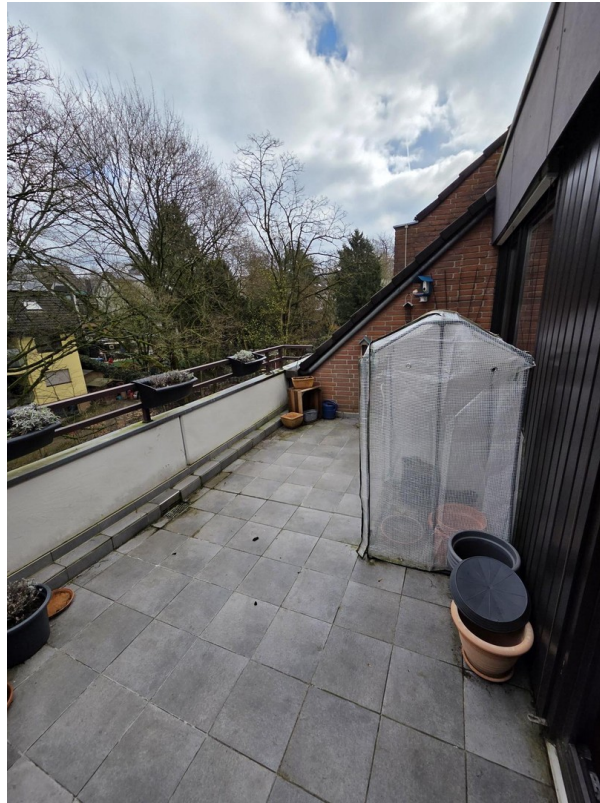
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 10.09.2026

Registrierungsnummer ² NW-2018-002194534
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am ...*)

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend
Adresse	Bismarckstraße 59-66, 40883 Ratingen
Gebäudeteil	ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1973
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,4}	2014
Anzahl Wohnungen	50
Gebäudenutzfläche (A _n)	4949 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Heizöl EL
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

<p>IFV-DUISBURG 2.0 Dipl.-Ing. Rolf Leisch Münster 10 47229 Duisburg</p>	<p>11.09.2018 Ausstellungsdatum</p> <p> Unterschrift des Ausstellers</p>
--	--

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer ist 11 Absatz 4 Satz 5 und 6 EnEV für das Datum der Anfertigung einzusetzen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer ² NW-2018-002194534
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am ...*)

2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ³ 56 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
175 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
194 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf	ist-Wert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert <input type="text"/> kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H ₁	ist-Wert <input type="text"/> W/(m ² ·K)	Anforderungswert <input type="text"/> W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
			<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

⁴ Für Einzelbedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 175 kWh/(m²·a)

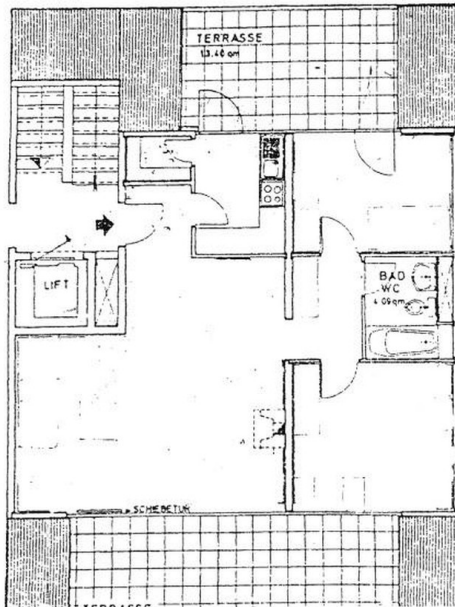
<h3>Angaben zum EEWärmeG⁵</h3> <p>Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund der Erneuerbare-Energien-Wärmegesetze (EEWärmeG)</p> <p>Art: <input type="text"/> Deckungsanteil: <input type="text"/> %</p> <p>Ersatzmaßnahmen⁶</p> <p>Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.</p> <p><input type="checkbox"/> Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.</p> <p><input type="checkbox"/> Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.</p> <p>Verschräfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: <input type="text"/> kWh/(m²·a)</p> <p>Verschräfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₁: <input type="text"/> W/(m²·K)</p>	<h3>Vergleichswerte Endenergie</h3> <p>⁷</p>
---	---

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe ⁴ Für bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV ⁵ Für bei Neubau ⁶ EFHC: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁷ für bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Exposé - Grundrisse

Grundriß Block B - Maßstab 1:100

Der Grundriß des Blockes B verhält sich zum Grundriß des Blockes A spiegelbildlich



Wohnungstyp B

- 2 -

Übertrag:

c) Dachgeschoßwohnung Typ "B"

Wohnzimmer	4,03 x 6,13	=	24
Eltern	3,33 x 3,63	=	12
Kind	2,78 x 3,63	=	10
Essplatz	1,70 x 2,13	=	3
Küche	2,78 x 2,03	=	5
Abstellraum	1,03 ⁵ x 1,50	=	1
Diele	3,40 x 1,50	=	5
Flur	2,30 x 1,55	=	3
Bad	2,30 x 1,98 - 1,52 x 0,30	=	4
Terrasse 1	1/2x (2,70 x 7,46)	=	10
Terrasse 2	1/2 x (2,70 x 4,96)	=	6

Wohnfläche Typ " B "

87