



Ihre Chance in Ratingen Hösel „Am Roland“

Provisionsfrei für den Käufer

Ein Projekt der

 **mh** ARCHITEKTUR

Vermarktung durch



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Ratingen-Hösel

Stadt Ratingen

11.053

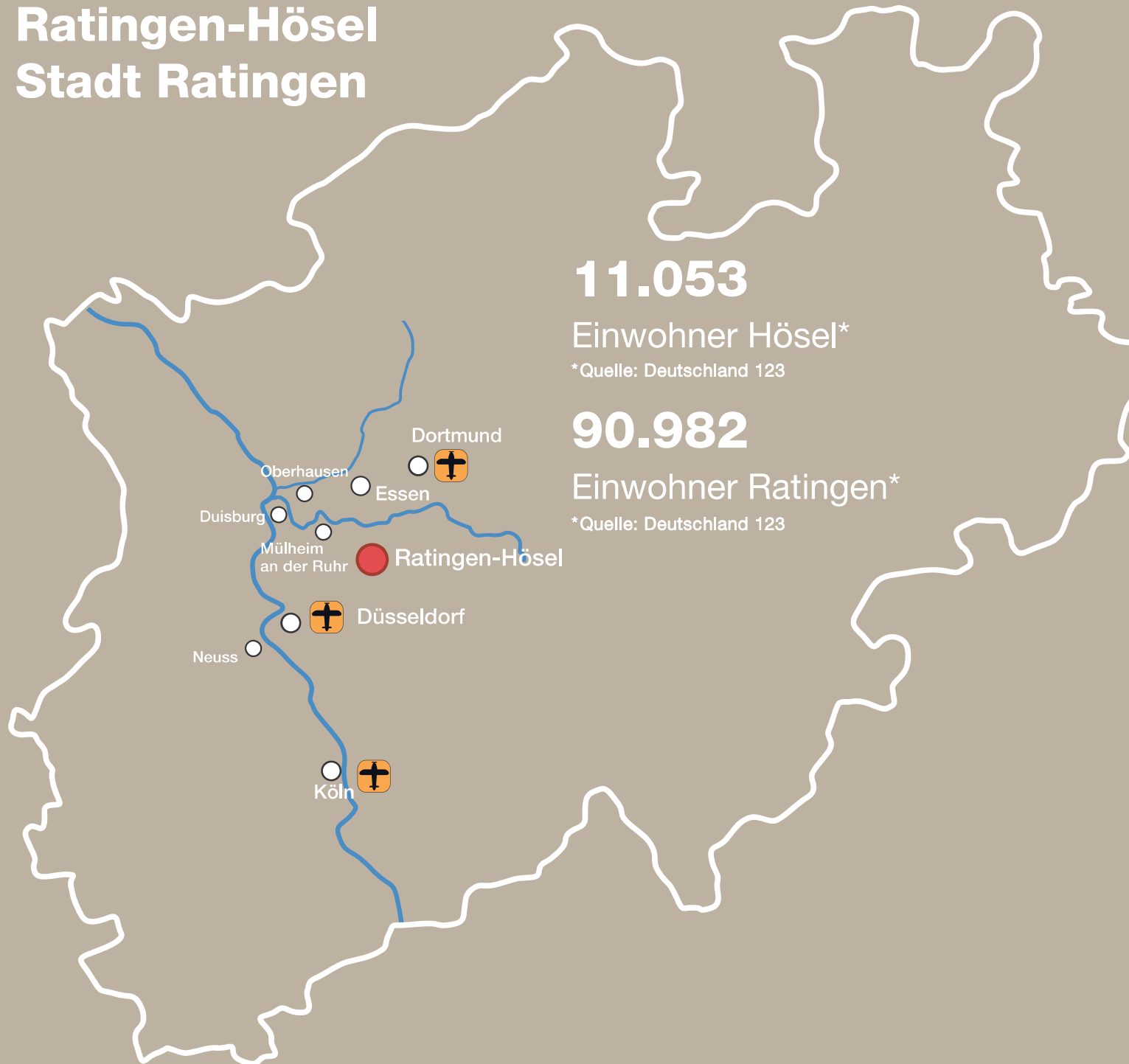
Einwohner Hösel*

*Quelle: Deutschland 123

90.982

Einwohner Ratingen*

*Quelle: Deutschland 123



In unmittelbarer Nähe:

- Grundschule
- KiTas
- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants
- Spielplätze
- ÖPNV-Anschlüsse
- Reiten – Tennis – Golf
- S-Bahn-Anschluss
- Autobahnen
A 52 – A 3

In der Nähe:

- Zentrum von Ratingen
- Grüner See
- Blauer See
- Reitställe – Freibäder
- Angertal
- Schloss Hugenpoet
- Altstadt Essen-Kettwig
- Flughafen / die Landes-
hauptstadt Düsseldorf

LAGE

Die hier angebotenen und exklusiven Eigentumswohnungen werden im exklusiven Stadtteil der Stadt Ratingen, im Herzen von Hösel errichtet. Hösel liegt im Nord-Osten der Stadt und ist von ihr getrennt durch den Höseler Forst. Südlich von Hösel liegt Eggerscheidt, im Osten grenzt Hösel an Heiligenhaus.

Hösel hat sich als ein sehr begehrter Rückzugsort zwischen den Rhein-Ruhr-Metropolen Düsseldorf, Essen und Mülheim an der Ruhr am Stadtrand von Ratingen entwickelt. Hier zu wohnen, bedeutet den Ausgleich zu schaffen zu der hektischen und trubeligen Großstadt. Hösels Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, mit einem hohen Anteil an freistehenden und exklusiven Einfamilienhäusern auch in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Angebotes.

Die diversen Reitanlagen und der Golfclub Hösel mit seinen beiden 18-Loch Meisterschaftsplätzen sind ein weiteres charakteristisches Merkmal dieses Stadtteils. Zwei Tennisclubs

und ein eigener Fußballverein vervollständigen das umfangreiche Freizeitangebot. Sie finden wundervolle Wander- und Radwege sowie den Grüngürtel Angertal mit einem besonders hohen Naherholungswert.

Geschäfte, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Grundschule und Kindergärten sind vor Ort und fußläufig zu erreichen. Durch die Umgehungsstraße B 277 erreichen Sie in kurzer Zeit die Ratinger Innenstadt mit ihrer gemütlichen Altstadt mit den schönen Fachwerkhäusern und vielen Einkaufsmöglichkeiten sowie den Stadtteil Ratingen Breitscheid mit der Anbindung zu den Autobahnen A 3 und A 52.

Bis zum attraktiven Düsseldorfer Rheinufer oder der exklusiven Königsallee brauchen Sie nur eine halbe Stunde. Mit der S-Bahnlinie 6 gelangt man bequem und schnell in die Großstädte Düsseldorf, Essen und Köln. Zusätzlich verbinden drei Buslinien Hösel mit Düsseldorf-Kaiserswerth, Lintorf, Velbert und Heiligenhaus.

Die naturnahe Lage, gepaart mit einer guten Infrastruktur und einem hohen sozialen Niveau garantieren die Wertbeständigkeit und überdurchschnittliche Lebensqualität.

Eine sichere und werthaltige Wohnlage in einem ruhigen und kindgerechten Umfeld sowie eine perfekte Infrastruktur in Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren von Rhein und Ruhr bilden die Basis dieser besonderen Immobilien.

Einmalig und repräsentativ; nur so lässt sich dieses Projekt beschreiben!





DIE WOHNUNGEN

Hier kann man leben und sich wohlfühlen! In beliebter Lage von Ratingen-Hösel errichtet die MH Architektur in einem exklusiven Mehrfamilienhaus insgesamt sechs hochwertige Eigentumswohnungen mit großzügigen Gärten und Terrassen.

Ein toller Mix für Paare, Eigennutzer und Kapitalanleger: Hier findet jeder sein passendes Refugium und somit eine sichere Investition in die Zukunft.

Elegante Architektur und Fassaden, energieeffiziente Bauweise als Effizienzhaus auf Basis GEG 2024, Photovoltaik-Anlage gepaart mit Markenprodukten und einer hochwertigen Ausführung sichern Ihnen nachhaltige Qualität beim Erwerb Ihres neuen Zuhauses. Wohnungsgrößen von 104 m² bis 125 m² bieten für jeden die bestmögliche Auswahl.

Das Mehrfamilienhaus wird „Stein auf Stein“ gebaut. Die Ausstattung sowie die Grundrisse

werden gehobenen und energetischen Ansprüchen gerecht und passen sich bei Bedarf Ihren individuellen Wünschen an.

Nutzen Sie die Möglichkeit und planen Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Bedürfnissen. Die Vollausstattung beinhaltet hochwertige Materialien inklusive Maler und Oberböden, eine Teilunterkellerung in WU-Beton und Einzelgaragen.

Der Baubeginn erfolgt in 2025 und die Fertigstellung ist voraussichtlich im Sommer 2027.



KAUFPREISE

	Kaufpreis Wohnung	Etage	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis Garage	Kaufpreis gesamt
Wohnung 1	€ 716.000,–	EG links	123,88 m ²	€ 22.000,–	Verkauft !
Wohnung 2	€ 713.000,–	EG rechts	124,76 m ²	€ 16.000,–	€ 729.000,–
Wohnung 3	€ 688.000,–	1. OG links	122,93 m ²	€ 16.000,–	€ 704.000,–
Wohnung 4	€ 692.000,–	1. OG rechts	123,70 m ²	€ 16.000,–	Verkauft !
Wohnung 5	€ 618.000,–	2. OG links	104,00 m ²	€ 16.000,–	Verkauft !
Wohnung 6	€ 623.000,–	2. OG rechts	104,43 m ²	€ 16.000,–	Verkauft !

Das Angebot ist für den Erwerber provisionsfrei.

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihren Grundriss zu gestalten und noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen. Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Erstellung inklusive der Oberböden und Malerarbeiten. Die Kaufpreiszahlung richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Kaufpreis nicht enthalten sind Ihre eventuellen Sonderwünsche sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten und Kaufnebenkosten. Alle angegebenen Preise enthalten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige gesetzliche Mehrwertsteuer.

Alle angegebenen Maße sind Circa-Maße. Für den Kaufumfang gilt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der zugehörigen Leistungsbeschreibung nebst Zeichnungen. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der guten Ordnung halber weisen wir 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.



Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung



Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung

EIN BLICK IN DIE BAUBESCHREIBUNG: ALLES BESTENS AUSGESTATTET

- Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise Effizienzhaus nach GEG 2024 geplant und errichtet.
- Das Haus erhält ein Treppenhaus mit Aufzug vom Kellergeschoss bis in die oberste Etage. Von der Straße aus ist der Zugang zu jeder Wohnung barrierefrei.
- Kombination aus Walm- und Flachdach. Dacheindeckung mit ästhetischen Flachdachziegeln der Firma Braas, Nelskamp oder gleichwertig, Farbe Anthrazit/Schwarz.
- Auf das Außenmauerwerk wird ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis aufgebracht.
- Bodentiefe Kunststofffenster (Farbe außen Anthrazit, innen Weiß) mit Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung.
- Brüstungsgeländer aus pulverbeschichteter Stahlkonstruktion, Farbe Anthrazit.
- Alle Rollläden aus Aluminium. Farbe Anthrazit.
- Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion, mit erhöhtem Sicherheitsstandard.
- Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 2,50 m - ca. 2,60 m.
- Wohnungseingangstür mit erhöhtem Sicherheitsstandard und elektrischem Türspion.
- Malerarbeiten in allen Wohnräumen, Wandbekleidung mit Malervlies in Q3-Qualität und Anstrich.
- Parkettböden in allen Wohnräumen als Mehrschicht parkett. Materialpreis Euro 85,-/m² inkl. Verlegung.
- Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig.
- Warmwasserfußbodenheizung in allen Wohnräumen.
- Einzelgarage, auf Wunsch mit Wallbox-Vorbereitung.
- Photovoltaik-Anlage auf den vorhandenen Flach-Dachflächen.
- Sanitäreinrichtungen der Marke Vigur, Serie Derby oder gleichwertig, Armaturen der Marke Grohe oder gleichwertig.

- Ausreichende Flächenschalter und Steckdosen in weiß von Merten, Gira oder gleichwertig.
- Jede Wohnung erhält einen ca. 10 m² großen Abstellraum im Kellergeschoss.

Regenerative Energien:

Durch den Einbau einer Wärmepumpe wird das Haus in einem hohen Maß mit regenerativen Energien versorgt.



Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung

Hausanschluss:

Sämtliche Kosten für Hausanschlüsse und deren Beantragung sind im Festpreis enthalten. Ebenso enthalten ist die finale Gebäudeeinmessung sowie die Freischaltung des Telefonanschlusses, der Antenne oder der Satellitenempfangsanlage. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Verkäufer (Bauträger).

Rauchmelder:

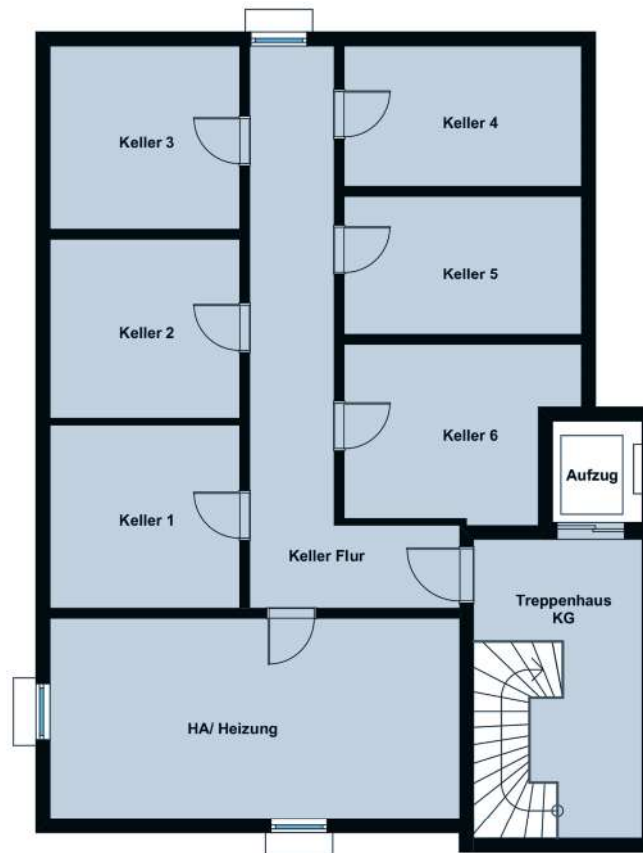
In den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren sind Rauchmelder installiert.

Blower Door Test:

Die Luftdichtigkeit der Wohnungen wird mittels eines Blower Door Tests geprüft. Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses das Zertifikat des Tests.

Sonderwünsche sind nach Rücksprache möglich. Bitte sprechen Sie uns frühzeitig an!

AM
ROLAND
Nr. 21



KELLERGECHOSS

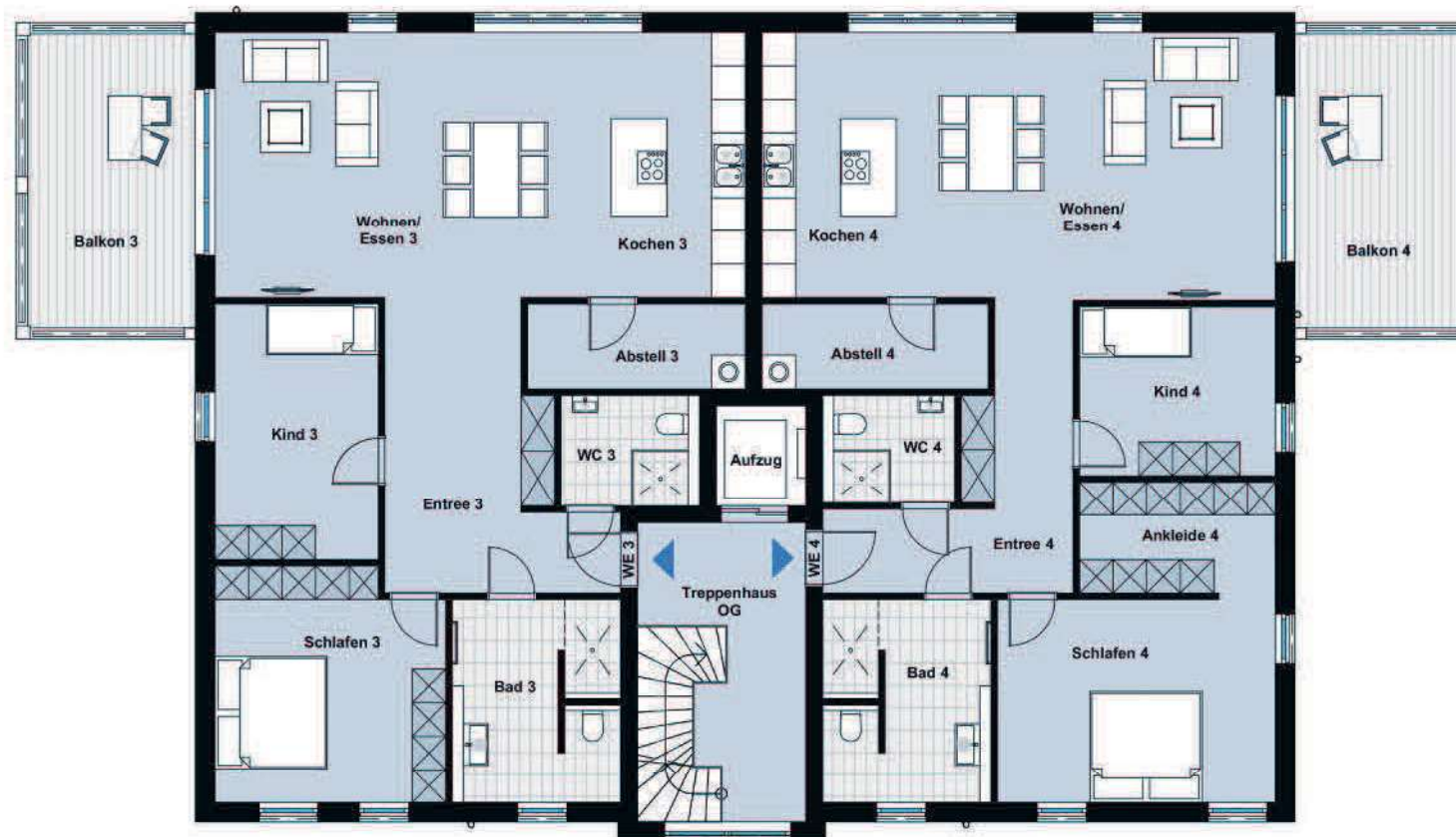




ERDGESCHOSS



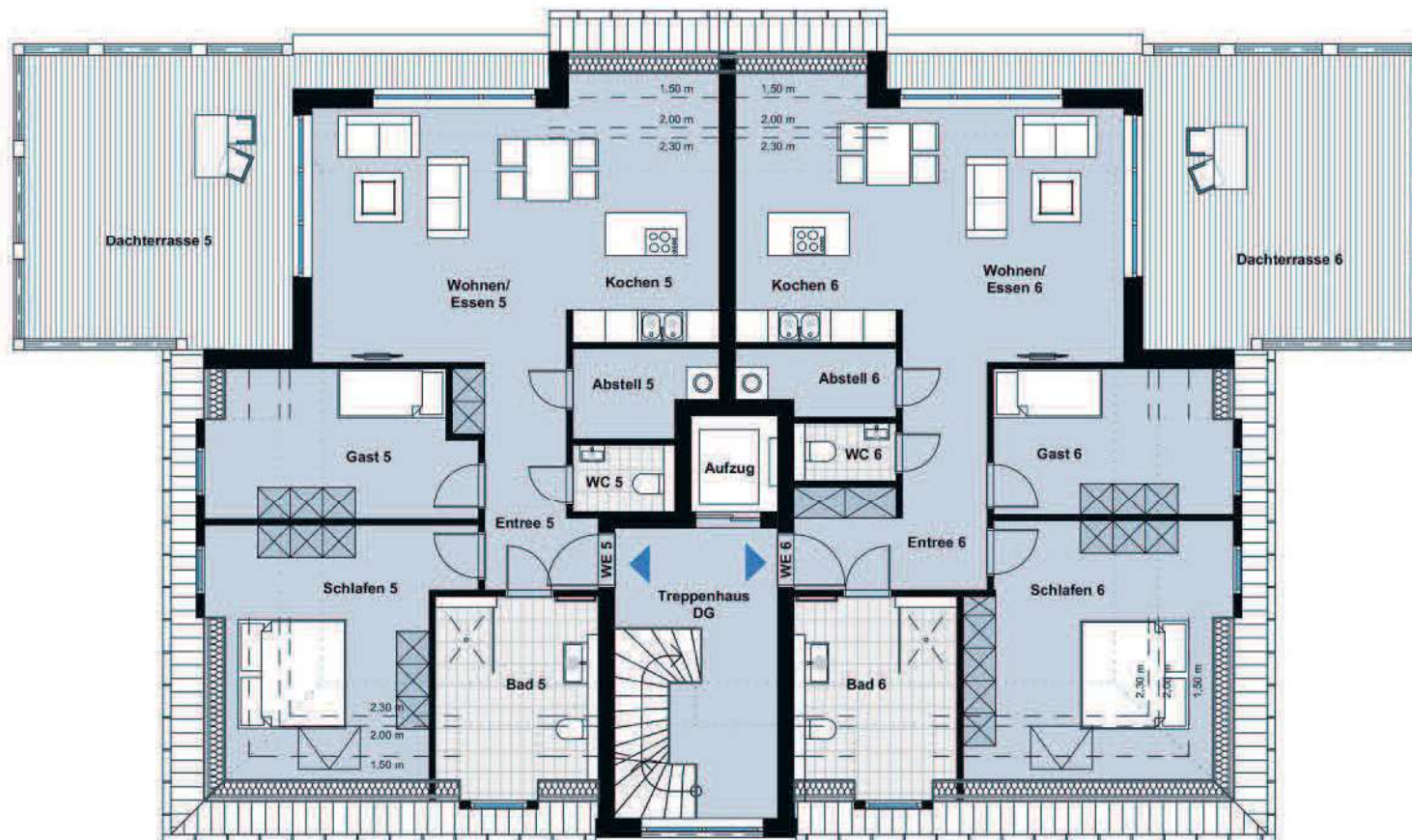




OBERGESCHOSS







DACHGESCHOSS





WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 123,88 QM

ENTREE	12,40 QM
ABSTELL	5,87 QM
WC	4,84 QM
BAD	11,04 QM
KIND	13,45 QM
SCHLAFEN	16,97 QM
WOHNEN/ESSEN	50,31 QM
TERRASSE	9,00 QM
GARTEN	335,00 QM



WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 124,76 QM

ENTREE	10,73 QM
ABSTELL	6,10 QM
WC	4,55 QM
BAD	11,04 QM
KIND	10,64 QM
SCHLAFEN	25,47 QM
WOHNEN/ESSEN	47,23 QM
TERRASSE	9,00 QM
GARTEN	122,00 QM



WOHNUNG 3

OBERGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 122,93 QM

ENTREE	12,40 QM
ABSTELL	5,88 QM
WC	4,91 QM
BAD	11,01 QM
KIND	13,45 QM
SCHLAFEN	16,97 QM
WOHNEN/ESSEN	50,31 QM
BALKON	8,00 QM



WOHNUNG 4

OBERGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 123,70 QM

ENTREE	10,73 QM
ABSTELL	6,10 QM
WC	4,55 QM
BAD	10,98 QM
KIND	10,64 QM
SCHLAFEN	25,47 QM
WOHNEN/ESSEN	47,23 QM
BALKON	8,00 QM



WOHNUNG 5

DACHGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 104,00 QM

ENTREE	7,71 QM
ABSTELL	3,89 QM
WC	2,38 QM
BAD	10,07 QM
GAST	12,58 QM
SCHLAFEN	16,96 QM
WOHNEN/ESSEN	35,91 QM
DACHTERRASSE	14,50 QM



WOHNUNG 6

DACHGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 104,43 QM

ENTREE	10,13 QM
ABSTELL	3,38 QM
WC	2,00 QM
BAD	10,05 QM
GAST	11,26 QM
SCHLAFEN	19,11 QM
WOHNEN/ESSEN	34,00 QM
DACHTERRASSE	14,50 QM



ANSICHT_VORDERSEITE



ANSICHT_RÜCKSEITE



ANSICHT_RECHTS



ANSICHT_LINKS





Visualisierung – freie künstlerische Projektdarstellung

HINWEIS

Sie erwerben Ihr neues Heim im Rahmen eines Bauträgervertrages nach MaBV mit einer gesetzlichen Gewährleistung von 5 Jahren. Nutzen Sie die Möglichkeit, noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen. Gerne übersenden wir Ihnen auf Wunsch die ausführliche Baubeschreibung.

Qualität und Ausführung der gesamten baulichen Maßnahme richten sich nach den Angaben in dieser Baubeschreibung, nach dem Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG) und den gültigen Vorschriften gemäß Bundesbaugesetzbuch und Landesbauordnung NRW. Alle in den Zeichnungen und Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstige Einbauten, Gewerke, Gebühren, Honorare oder sonstige Leistungen sind im Kaufpreis nur insoweit enthalten, wie sie in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Änderungen in der Bauausführung und -ausstattung bleiben ohne Zustimmung des Erwerbers vorbehalten, wenn dies durch behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen, Sonderwünsche oder

wesentliche Gründe erforderlich wird und keine Wertminderung beinhaltet. Alle angegebenen Preise enthalten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Mehrwertsteuer. Alle angegebenen Maße sind Circa-Maße.

Für den Kaufumfang gilt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der zugehörigen Leistungsbeschreibung nebst Zeichnungen.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.



INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Eine sichere und gewinnbringende Geldanlage sowie der Aufbau von Vermögen tragen viel zur persönlichen Lebenszufriedenheit bei.

Sachwerte, die nicht beliebig reproduzierbar sind, sind deutlich inflationsresistenter als Papiergeld und weitestgehend unabhängig von Börsenschwankungen. Immobilien gelten im Vergleich zu sonstigen Anlageformen unverändert als wertstabilere Kapitalanlage.

Das eigene Zuhause bietet Sicherheit und Inflationsschutz für die ganze Familie und unterstützt den Vermögensaufbau.

Bei der Planung von Immobilieninvestitionen sollten jedoch einige wichtige Aspekte beachtet werden, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Dazu zählen vor allem eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse, die Einhaltung von optimaler Bauqualität – gerade im Hinblick auf die sich stetig weiterentwickelnden Energieeffizienzvorgaben – sowie die Auswahl von erfahrenen Projektbeteiligten.

REFERENZEN der MH Architektur



IHR ERFAHRENES TEAM DER MH ARCHITEKTUR

Bärbel und Michel Hermesen

Mit dem Kauf einer MH Immobilie erwerben Sie nicht nur ein erstklassiges Wohnobjekt, sondern gewinnen zeitgleich einen erfahrenen Partner hinzu. Immer im Fokus steht das Versprechen, innovatives Design und Wohnqualität zusammenzubringen.



6 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN RATINGEN-HÖSEL

STANDORT: Preußenstraße 15c
Richtfest erfolgt.

In beliebter Lage errichten wir ein exklusives Mehrfamilienhaus mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen mit großzügigen nach Süden ausgerichteten Balkonen und Terrassen. Elegante Architektur gepaart mit einer energieeffizienten Bauweise.



8 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜLHEIM-SPELDORF

STANDORT: Aschenbruch 23
Fertiggestellt in 2025.

Auf einem wunderschönen Grundstück in idyllischer Waldrandlage entstehen acht hochwertige Eigentumswohnungen mit Tiefgarage. Die Wohnungen sind individuell gestaltet und haben große Gärten und Terrassen.



3 EXKLUSIVE REIHENHÄUSER IN RATINGEN-HÖSEL

STANDORT: Fernholz 10

Der Rohbau steht.

Wir errichten für Sie drei moderne Reihenhäuser mit großzügigen Grundrissen. Eine feine Architektur und sehr gute Materialien geben den Häusern einen exklusiven und hochwertigen Charakter in einer zeitlos – klassischen – Formensprache.



2 DOPPELHAUSHÄLFTEN IN MÜLHEIM HEISSEN

STANDORT: Gneisenaustraße 51

Fertiggestellt in 2022.

Auf großzügigen Grundstücken erstellten wir zwei moderne Doppelhaushälften mit Dachterrasse und traumhafter Aussicht. Die Doppelhaushälften verfügen über ca. 162 m² Wohnfläche und ca. 60 m² Nutzfläche im Kellergeschoss.



8 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜLHEIM-DÜMPTEN

STANDORT: Wenderfeld 64

Fertiggestellt in 2024.

Auf einem sehr schönen Grundstück entstehen acht hochwertige und originell entworfene Eigentumswohnungen mit großen Gärten bzw. Terrassen. Die Grundrisse sind überraschend frisch und abwechslungsreich gestaltet.



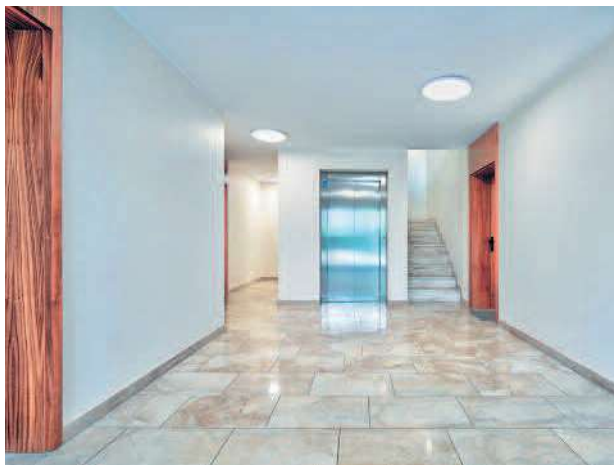
Willkommen
Zuhause!



Mit dem Kauf einer MH Immobilie erwerben Sie nicht nur ein erstklassiges Wohnobjekt, sondern gewinnen zeitgleich einen erfahrenen Partner hinzu. Denn hinter der MH Architektur GmbH steckt das gebündelte Know-how der Geschäftsführer Bärbel und Michel Hermesen, Ideengeber und Architekt.

Immer im Fokus steht das Versprechen, architektonische Kompetenz, innovatives Design und Wohnqualität in einem einzigartigen Objekt zusammenzubringen.

BEISPIELFOTOS AUSSTELLUNGSELEMENTE BEREITS FERTIGGESTELLTER BAUVORHABEN

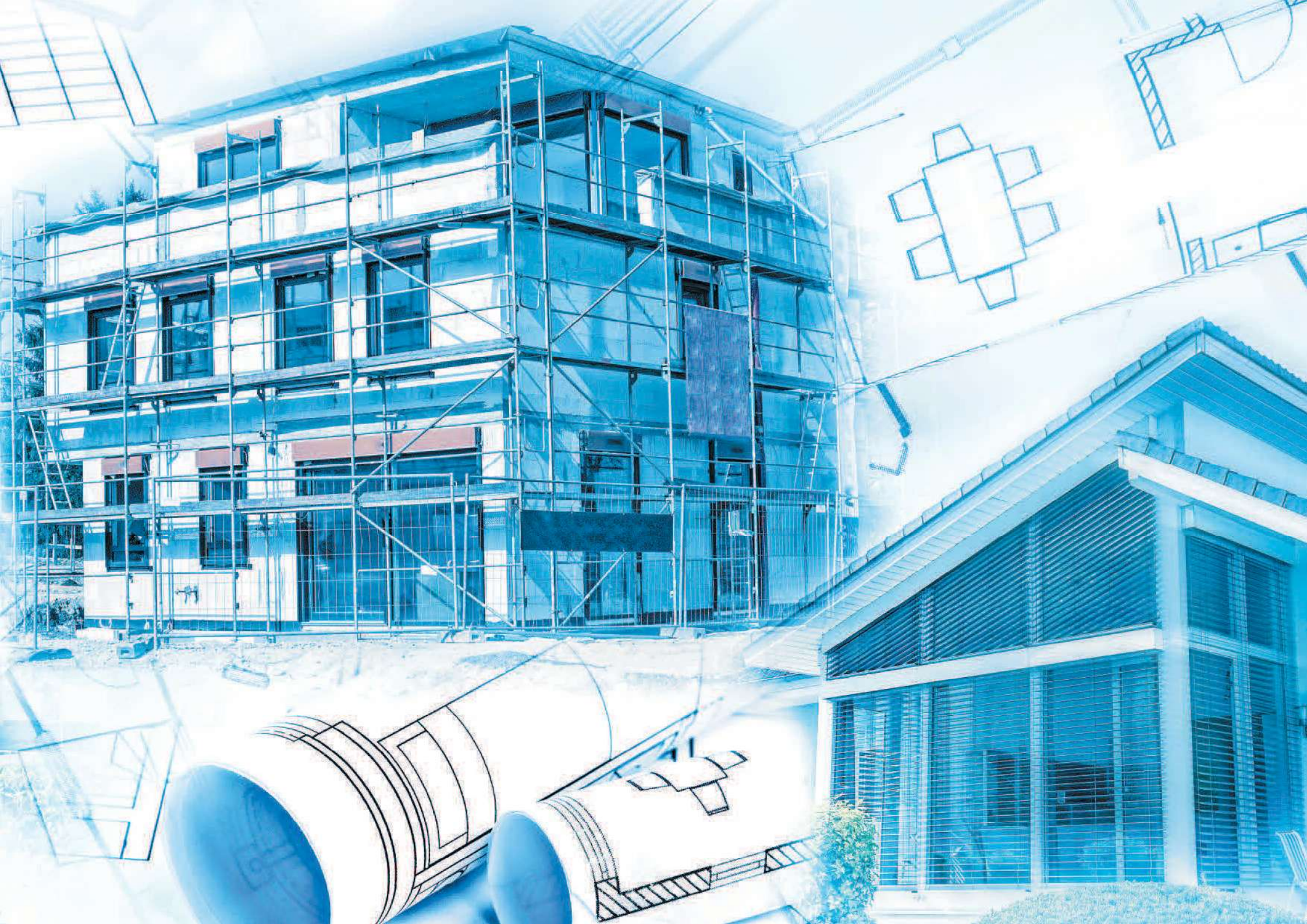






MODERNSTE WOHNARCHITEKTUR

*Tauchen Sie ein in die beeindruckende Welt der Wohnarchitektur und
lassen Sie sich von unseren Projekten inspirieren!*



Ein Projekt der



MH Architektur GmbH
Zur Licht 28
47665 Sonsbeck
www.mh-architektur.gmbh

Vermarktung durch



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf
www.schnorrenberger.de



Ihre Ansprechpartner Jochen Wesseling und Aldo Durazzo erreichen Sie unter:

Tel. 0211 – 580 50 50
info@schnorrenberger.de

Ihr Finanzierungspartner



Hüttig & Rompf
BAUFINANZIERUNG

Hüttig & Rompf AG
Elisabethstraße 16
40217 Düsseldorf
www.huettig-rompf.de

Ihre Ansprechpartnerin Claudia Mylonas
erreichen Sie unter:

Tel. 0211 – 68 77 47-11
cmylonas@huettig-rompf.de