



# Im Herzen von Ratingen Hösel



KfW  
40

Provisionsfrei für den Käufer

Ein Projekt der

 **ARCHITEKTUR**

Vermarktung durch



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen



# Ratingen-Hösel

## Stadt Ratingen

**11.053**

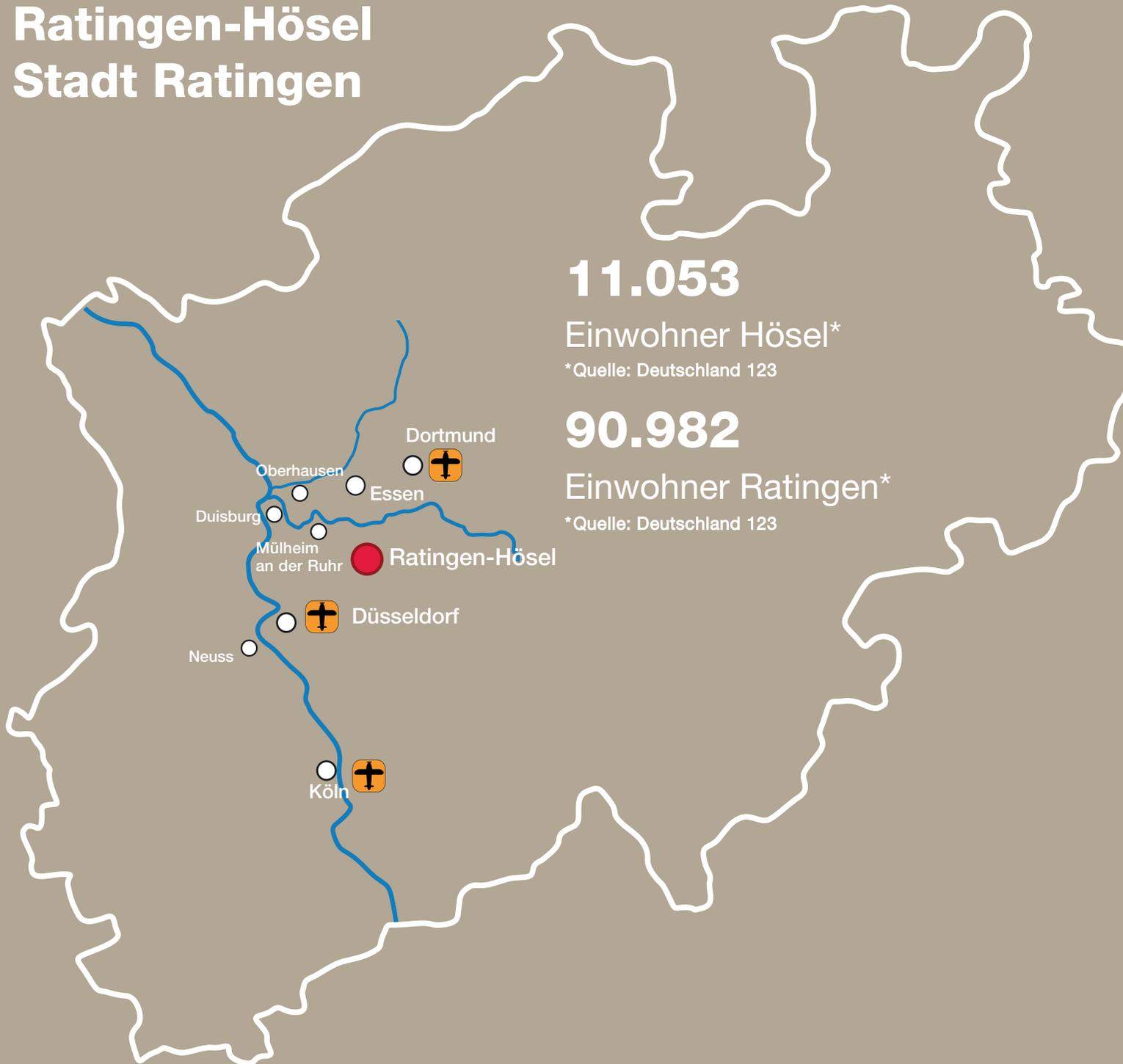
Einwohner Hösel\*

\*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 Landeshauptstadt 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 nach Süden ausgerichteten Balkonen und Terrassen.

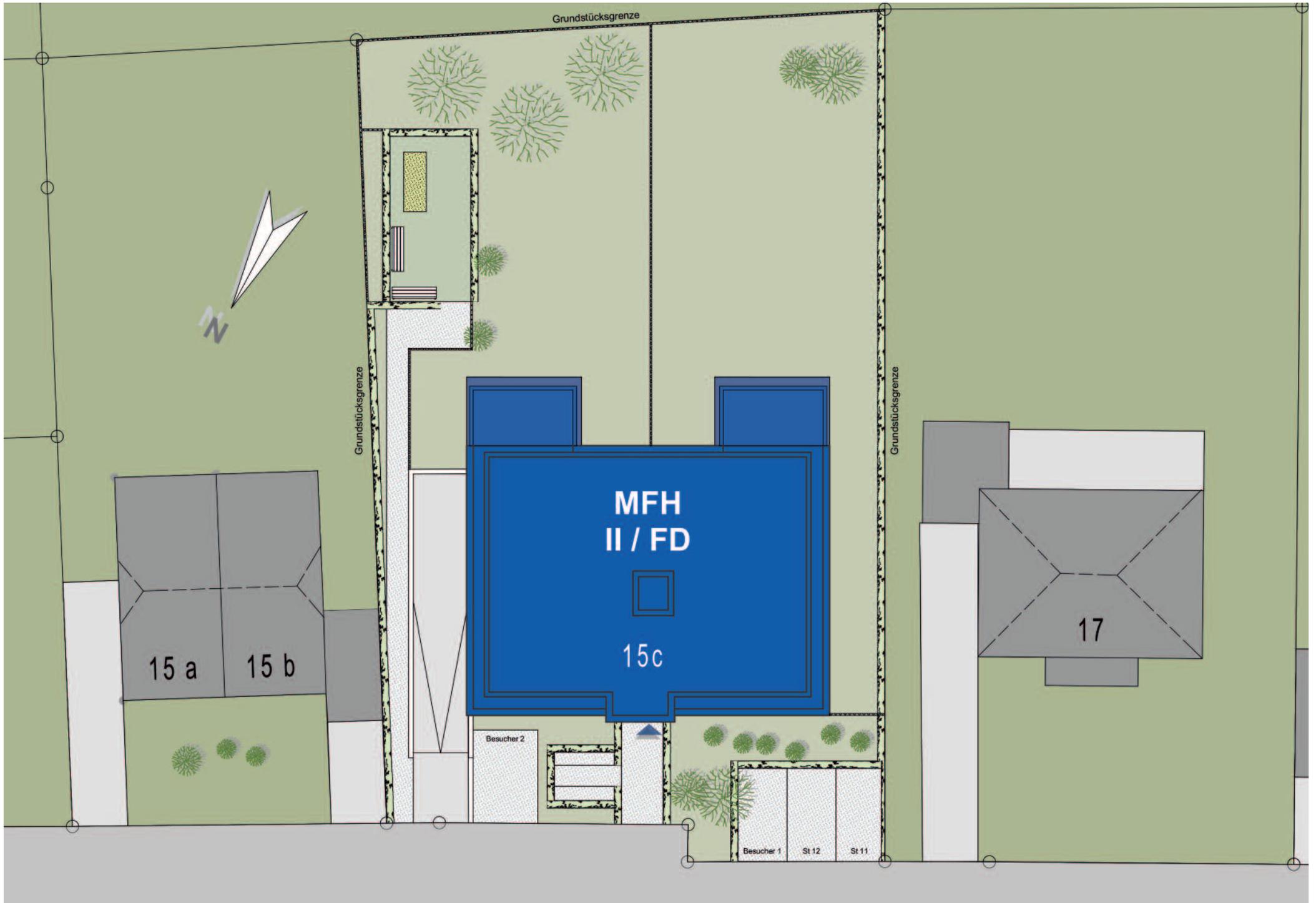
Ein toller Mix für Paare und Kapitalanleger: Hier findet jeder sein passendes Refugium und somit eine sichere Investition in die Zukunft.

Elegante Architektur und Fassaden, energieeffiziente Bauweise als KfW 40 Effizienzhäuser auf Basis GEG 2023, Photovoltaik-Anlage gepaart mit Markenprodukten und einer hochwertigen Ausführung sichern Ihnen nachhaltig Qualität beim Erwerb Ihres neuen Zuhauses. Wohnungsgrößen von 95,29 m<sup>2</sup> bis 124,85m<sup>2</sup> bieten für jeden die bestmögliche Auswahl.

Das Mehrfamilienhaus wird „Stein auf Stein“ gebaut. Die Ausstattung sowie die Grundrisse werden gehobenen 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 Vollaussstattung beinhaltet hochwertige Materialien inklusive Maler und Oberböden, eine Vollunterkellerung in WU-Beton mit einer Tiefgarage.

Der Baubeginn erfolgt im Jahr 2024 und die Fertigstellung ist voraussichtlich Ende 2025.



# KAUFPREISE

		<b>Wohnfläche</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>TG-Stellplatz</b>	<b>Kaufpreis gesamt</b>
<b>Wohnung 1</b>	EG	123,96 m <sup>2</sup> + 255 m <sup>2</sup> Garten	1.100,00 €	1	1.100,00 €
<b>Wohnung 2</b>	EG	124,85 m <sup>2</sup> + 318 m <sup>2</sup> Garten	1.100,00 €	1	1.100,00 €
<b>Wohnung 3</b>	1. OG	123,00 m <sup>2</sup>	1.100,00 €	1	1.100,00 €
<b>Wohnung 4</b>	1. OG	123,79 m <sup>2</sup>	1.100,00 €	1	1.100,00 €
<b>Wohnung 5</b>	Staffelgeschoss	95,29 m <sup>2</sup>	1.100,00 €	1	1.100,00 €
<b>Wohnung 6</b>	Staffelgeschoss	95,60 m <sup>2</sup>	1.100,00 €	1	1.100,00 €

Der Ankauf eines zusätzlichen Tiefgaragenstellplatzes und/oder eines Außenstellplatzes ist möglich!

**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 als KFW 40 Effizienzhaus nach GEG 2023 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.
- Die Dächer werden gemäß Statik als Flachdach mit Auskragung zur Verschattung erstellt.
- 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 Fenster und Türen erhalten elektrische Kunststoff-Rollläden oder auf Wunsch und gegen Aufpreis Raffstore.
- Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion, mit erhöhtem Sicherheitsstandard.
- Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen beträgt ca. 2,50 m.
- Wohnungseingangstür mit erhöhtem Sicherheitsstandard und elektrischem Türspion.
- Malerarbeiten in allen Wohnräumen, Wandbekleidung mit Malervlies und Anstrich.
- Parkettböden in allen Wohnräumen als Mehrschichtparkett.
- Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig.
- Warmwasserfußbodenheizung in allen Wohnräumen.
- TG-Einstellplatz mit Wallbox-Vorbereitung.
- Photovoltaik-Anlage auf den vorhandenen Flachdachflächen.
- Flachdächer mit extensiver bzw. klimafreundlicher Begrünung.

- 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 Abstellraum im Kellergeschoss.



### Regenerative Energien:

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

### 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!**

PREUSSEN-  
STRASSE  
Nr. 15 c

TIEFGARAGE



sgrenze

Terrasse 1

Terrasse 2

Wohnen/  
Essen 1

Wohnen/  
Essen 2

Kochen 1

Kochen 2

Abstell 1

Abstell 2

Gast 1

Gast 2

WC 1

Aufzug

WC 2

Entree 1

WE 1

Entree 2

WE 2

Ankleide 2

Schlafen 1

Schlafen 2

Bad 1

Bad 2

Zufahrt  
Tiefgarage

Treppenhaus  
EG

Müll-  
stellplatz

Zuwegung

Stellplatz 14

Stellplatz 13

Stellplatz 12

Stellplatz 11

Grundstücksgrenze

ERDGESCHOSS

Grundstücksgrenze







OBERGESCHOSS







STAFFELGESCHOSS





## WOHNUNG 1

ERDGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 123,96 QM

ENTREE	12,40 QM
ABSTELL	5,87 QM
WC	4,84 QM
BAD	11,04 QM
GAST	13,45 QM
SCHLAFEN	16,95 QM
WOHNEN/ESSEN	50,41 QM
TERRASSE	9,00 QM
GARTEN	255,00 QM



## WOHNUNG 2

ERDGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 124,85 QM

ENTREE	10,73 QM
ABSTELL	6,10 QM
WC	4,55 QM
BAD	11,04 QM
GAST	10,64 QM
SCHLAFEN	25,46 QM
WOHNEN/ESSEN	47,33 QM
TERRASSE	9,00 QM
GARTEN	318,00 QM



## WOHNUNG 3

OBERGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 123,00 QM

ENTREE	12,39 QM
ABSTELL	5,88 QM
WC	4,91 QM
BAD	11,01 QM
GAST	13,45 QM
SCHLAFEN	16,95 QM
WOHNEN/ESSEN	50,41 QM
BALKON	8,00 QM



## WOHNUNG 4

OBERGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 123,79 QM

ENTREE	10,73 QM
ABSTELL	6,10 QM
WC	4,55 QM
BAD	10,98 QM
GAST	10,64 QM
SCHLAFEN	25,46 QM
WOHNEN/ESSEN	47,33 QM
BALKON	8,00 QM

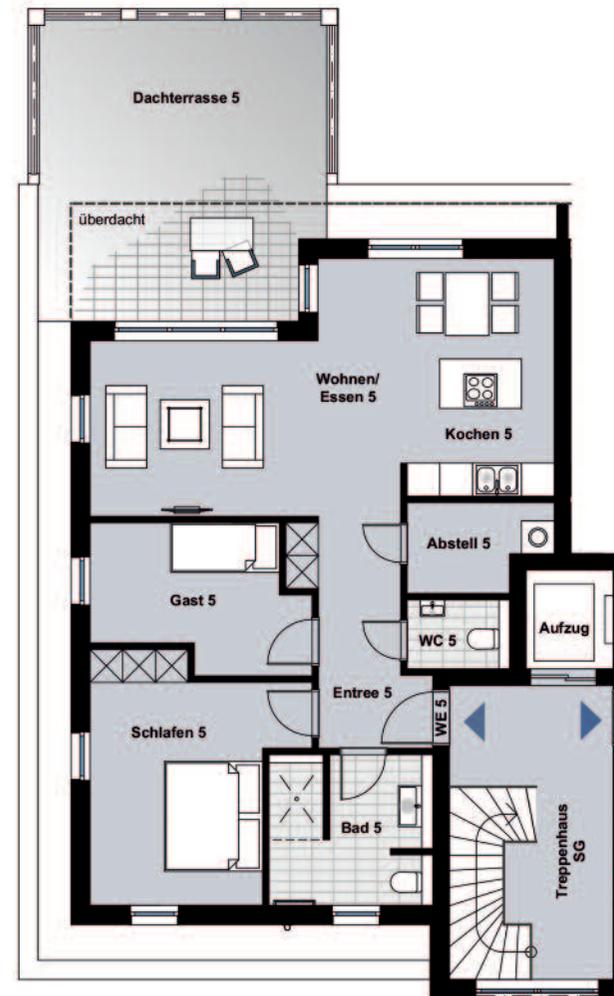


## WOHNUNG 5

STAFFELGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 95,29 QM

ENTREE	7,71 QM
ABSTELL	3,89 QM
WC	2,38 QM
BAD	8,37 QM
GAST	9,55 QM
SCHLAFEN	15,25 QM
WOHNEN/ESSEN	33,89 QM
DACHTERRASSE	14,25 QM

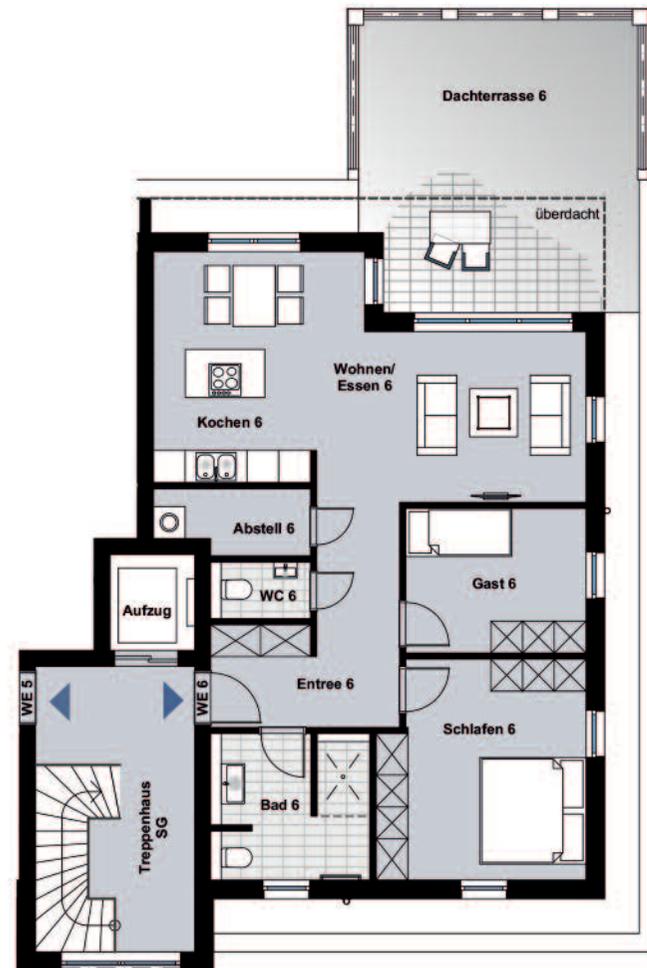


## WOHNUNG 6

STAFFELGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE 95,60 QM

ENTREE	10,42 QM
ABSTELL	3,38 QM
WC	2,00 QM
BAD	8,37 QM
GAST	9,34 QM
SCHLAFEN	15,86 QM
WOHNEN/ESSEN	31,98 QM
DACHTERRASSE	14,25 QM



**Ansicht Straße**



**Ansicht Garten**



**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 2023 (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 beinhalten. 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.



# KfW 40 – ENERGIEEFFIZIENT UND NACHHALTIG BAUEN

Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise als KfW 40 Effizienzhaus nach GEG 2023 geplant und errichtet.

## Das Wichtigste in Kürze:

- KfW Effizienzhaus 40 ist ein Gebäudestandard, der hohe Anforderungen an die Energieeffizienz stellt
- Der Primärenergiebedarf ist um 60 Prozent geringer als bei einem vergleichbaren Neubau
- Dazu ist ein umfassender Wärmeschutz nötig
- Die KfW fördert den Bau oder Kauf einer solchen Immobilie

Wenn es um die Förderung eines KfW-Effizienzhauses 40 geht, liegt die Messlatte ziemlich hoch. Von der Anlagentechnik bis hin zu den Materialien, die beim Bau zum Einsatz kommen – die KfW nimmt bei einem Förderantrag alles genau unter die Lupe. Vier Punkte rücken dabei besonders in den Fokus:

- die **Wärmedämmung** von Außenwänden
- hochwertige **Dach- und Bodenplattendämmung**
- **Fenster und Türen**
- Nutzung von **regenerativen Energien** (Pelletheizung, Solaranlage, Wärmepumpe)

Ein Wohngebäude erreicht diese Förderstufe, wenn es gemäß den technischen Mindestanforderungen in seinem Lebenszyklus so wenig CO<sub>2</sub> ausstößt, dass die Anforderung an Treibhausgasemissionen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ erfüllt werden.

- für Neubau und Erstkauf von klimafreundlichen Häusern und Eigentumswohnungen
- bis zu 100.000 Euro je Wohnung
- für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung
- Zinsvorteil durch vergünstigten Zinssatz aus Bundesmitteln

Weitere Informationen erhalten Sie unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)





# 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 Hermsen

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.



### **WOHNEN AM KUCKHOF IN NEUSS ALLERHEILIGEN**

STANDORT: Am Alten Bach 83 und 85  
Fertiggestellt.

Wir erstellten auf zwei großzügigen Grundstücken je zwei moderne Doppelhäuser mit Dachterrasse und einer traumhaften Aussicht. Die Doppelhaushälften bieten mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz auch für größere Familien.



### **8 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜLHEIM-SPELDORF**

STANDORT: Aschenbruch 23  
Baubeginn erfolgt.

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



## **4 REIHENHÄUSER IN KAARST BÜTTGEN**

STANDORT: Römerstraße 44  
Fertiggestellt.

Wir errichten für Sie vier 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.

Auf großzügigen Grundstücken erstellen wir zwei moderne Doppelhaushälften mit Dachterrasse und traumhafter Aussicht. Die Doppelhaushälften verfügen über ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss.



## **8 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜLHEIM-DÜMPTEN**

STANDORT: Wenderfeld 64  
Fertigstellung in Kürze.

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!



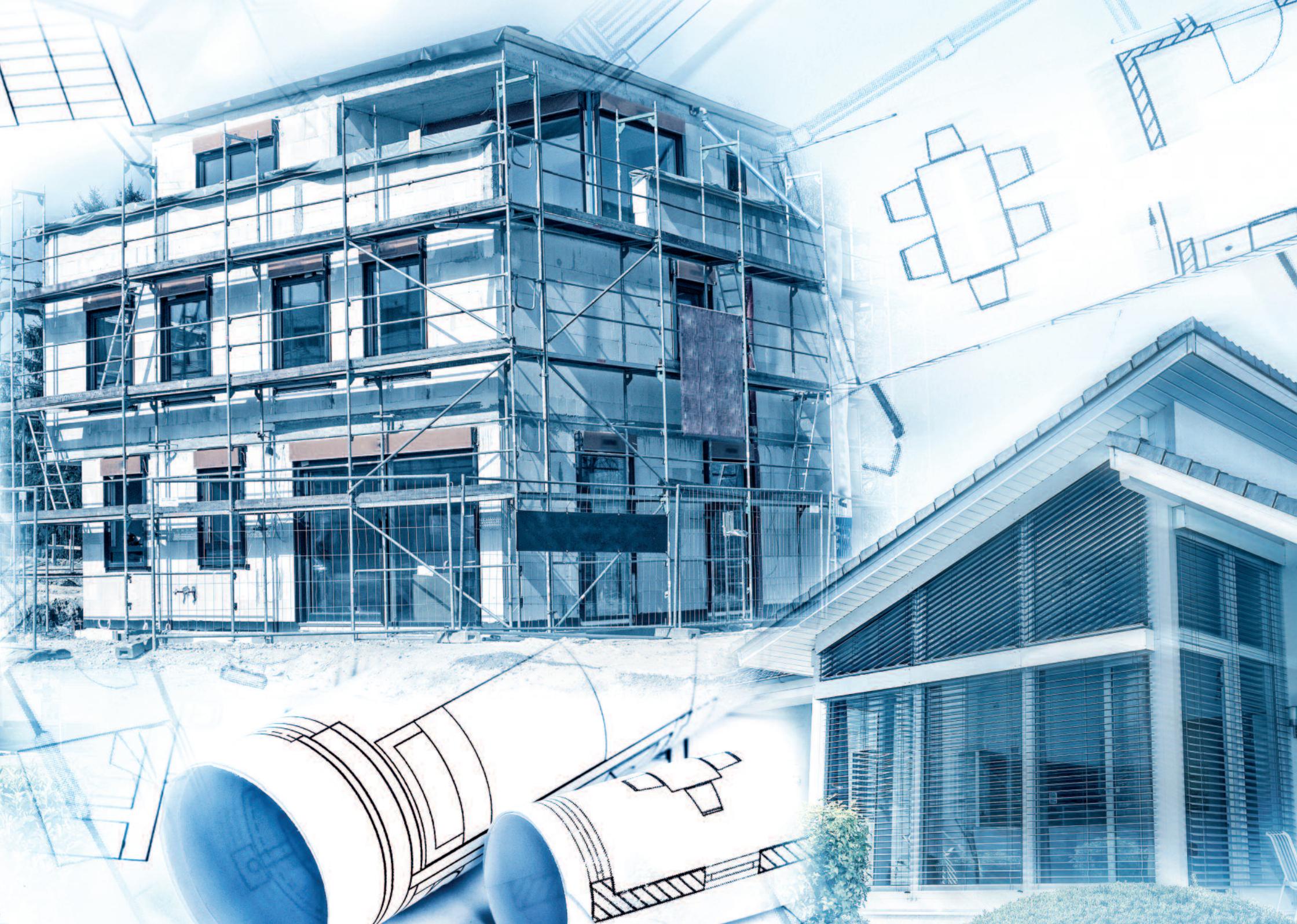
*Mit dem Kauf einer MH Immobilie erwerben Sie nicht nur ein erstklassiges Wohnobjekt, sondern gewinnen zeitgleich einen erfahrenen Partner hinzu. Denn hinter der MH Architektur GmbH steckt das gebündelte Know-how der Geschäftsführer Bärbel und Michel Hermsen, Ideengeber und Architekt.*

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



# MODERNSTE WOHNARCHITEKTUR

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

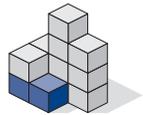


Ein Projekt der

# ARCHITEKTUR

MH Architektur GmbH  
Zur Licht 28  
47665 Sonsbeck  
[www.mh-architektur.gmbh](http://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](http://www.schnorrenberger.de)



Ihre Ansprechpartner Jochen Wesseling und Aldo Durazzo erreichen Sie unter:

**Tel. 0211 – 580 50 50**  
[info@schnorrenberger.de](mailto:info@schnorrenberger.de)

Ihr Finanzierungspartner



## **Hüttig & Rompf** BAUFINANZIERUNG

Hüttig & Rompf AG  
Marienstraße 18  
40212 Düsseldorf  
[www.huettig-rompf.de](http://www.huettig-rompf.de)

Ihre Ansprechpartnerin Claudia Mylonas erreichen Sie unter:

**Tel. 0211 – 68 77 47-11**  
[cmylonas@huettig-rompf.de](mailto:cmylonas@huettig-rompf.de)