

Architektonisch ansprechendes Reihenendhaus mit 192m² Wohnfläche in gefragter Lage.

40724 Hilden, Reihenendhaus zum Kauf

Objekt ID: MS1328



Wohnfläche ca.: **192,41 m²** - Gesamtfläche ca.: **283,39 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis:
449.000 EUR



Architektonisch ansprechendes Reihenendhaus mit 192m² Wohnfläche in gefragter Lage.

Objekt ID	MS1328
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	40724 Hilden
Wohnfläche ca.	192,41 m ²
Nutzfläche ca.	90,98 m ²
Gesamtfläche ca.	283,39 m ²
Grundstück ca.	328 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1962
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller, Separates WC, Stellplatz, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mwst.
Kaufpreis	449.000 EUR



Objektbeschreibung

Willkommen in diesem einzigartigen Reihenendhaus, welches trotz oder gerade wegen seines Baujahrs (1962) noch immer seinen ganz eigenen Charme versprüht. Ein Architekt hat hier für sich selbst geplant - und das spüren Sie auf jedem der 192m² Wohnfläche. Hier können Sie durch eine Renovierung ihr Traumhaus individuell gestalten. Die Immobilie ist ideal für Käufer, die eine Kombination aus traditioneller Architektur und modernem Wohnkomfort schätzen. Schon die äußere Anmutung des Hauses sticht ins Auge; innen erstreckt sich die Immobilie sinnvoll und komfortabel über drei Etagen zzgl. Kellergeschoss. Es bietet großzügige Räume und eine durchdachte Grundstruktur, wie Sie an den beigefügten Grundrissen erkennen können. Details wie die außergewöhnliche Bodengestaltung, die Holzdielenböden und diverse moderne Akzente können auch nach der Restaurierung erhalten bleiben. Ein großzügiger Gartenbereich bietet Entspannung und viele Möglichkeiten zur freien (Neu-) Gestaltung. Zur Immobilie gehört eine Garage.

Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

Erdgeschoss auf 81,02m²:

- Lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit beidseitigem Anschluss an die großzügigen Terrassen
- Garten mit ansprechendem Strauchbestand
- Küche mit zusätzlicher Sitzgelegenheit
- Gäste-WC
- Diele

Obergeschoss auf 68,22m²:

- Zwei helle Zimmer mit überdurchschnittlicher Größe
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Diele mit Wendeltreppe

Dachgeschoss auf 43,17m²:

- Zwei in die schrägen gebauten Zimmer mit ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten
- Geräumige Diele mit Schreibtisch - Option
- Badezimmer mit Badewanne

Kellergeschoss

- Weinkeller
- Vorratskeller
- Waschkeller
- Heizungskeller

Insgesamt ist dieses Haus eine seltene Gelegenheit für Käufer, die etwas Besonderes suchen.

Lassen Sie sich von dieser charmanten Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung überzeugen. Hierfür steht Ihnen Herr Michael Sorgnit jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Sonstiges

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt 449.000,00€ zuzüglich der vom Käufer zu zahlenden Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer. Wir sind vom Eigentümer allein beauftragt, Verhandlungen mit Interessenten zu führen.



Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Kleingedrucktes:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2009
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	226,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Die außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer sehr ruhig gelegenen Wohnstraße in zentraler und beliebter Lage im Norden von Hilden. In der idyllischen Nachbarschaft, die sich am Rande der Stadt befindet, präsentiert sich eine harmonische Bebauung aus Einfamilienhäusern. Dieses charmante Wohnviertel liegt in einer ruhigen und zugleich sicheren Umgebung, was sie zu einem idealen Ort für Familien macht. Kinder können unbeschwert draußen spielen, Die attraktive Hildener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet neben den Einrichtungen des täglichen Bedarfs auch ein vielfältiges Programm und individuelle Einkaufsmöglichkeiten.

Auch die Natur und Erholungsgebiete sind schnell erreicht. So befindet sich die schöne Hildener Heide in unmittelbarer Nähe und lädt, ebenso wie der Elbsee, der Stadtwald und der Unterbacher See zu sämtlichen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Schulen und Kindergärten sind ebenfalls fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie von hier aus schnell in den beliebten Stadtkern sowie in die Nachbarstädte Düsseldorf, Haan, Langenfeld, Hochdahl und Solingen.

Über die nahe gelegenen Autobahnauffahrten A46, A3 und A59 sind Sie auch überregional besonders gut angebunden.





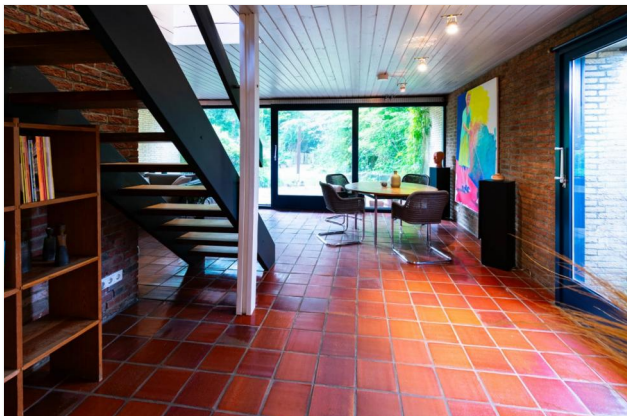
EG Diele



EG Küche



EG Küche



EG Blick Wohn-/Esszimmer



EG Wohn-/Esszimmer





EG Wohnzimmer



EG WC



OG Diele



OG Schlafzimmer



OG Büro, derzeit Schlafzimmer



OG Badezimmer





OG Schlafzimmer, derzeit Büro



DG Diele



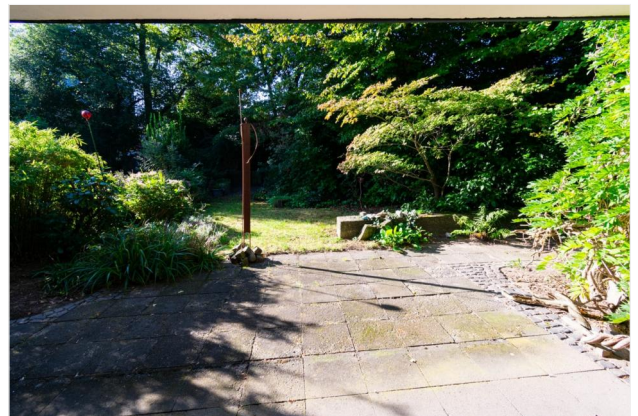
DG Kinderzimmer 2



DG Badezimmer



DG Kinderzimmer 1



Blick in den Garten





Rückwärtige Ansicht

