

Attraktive, lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Balkon und Garage.

40724 Hilden, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: MS 1090



Wohnfläche ca.: **98 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **299.000 EUR**



Attraktive, lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Balkon und Garage.

Objekt ID	MS 1090
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	40724 Hilden
Wohneinheiten	9
Wohnfläche ca.	98 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1973
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Stellplatz
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Hausgeld	330 EUR
Kaufpreis	299.000 EUR



Objektbeschreibung

Die freundliche und sehr gepflegte Vier-Zimmer-Maisonettewohnung aus dem Baujahr 1973 befindet sich im Dachgeschoss eines Neunparteienhauses. Die Wohnfläche von etwa 98m² verteilt sich im Dachgeschoss auf eine moderne Küche, ein helles Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche, einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Anschluss an den uneinsehbaren, geschützten Balkon, ein attraktives Kinderzimmer und eine Diele. Hier befindet sich auch der offene Holztreppeaufgang in den Spitzboden, in dem Ihnen zusätzlich eine Diele, ein Elternschlafzimmer, ein Büro mit Ankleide sowie Gäste-Bett und ein nützlicher Abstellraum zur Verfügung stehen. Der Grundriss ist schön, absolut zeitgemäß, zweckmäßig und zudem außergewöhnlich. Die Immobilie ist mit hochwertig anmutendem Laminatfußboden ausgestattet und das Badezimmer ist mit hellen Fliesen bestückt.

Die Wohnung wurde erst kürzlich renoviert. So erhielten die Wände einen frischen Anstrich und die Bodenbeläge wurden ausgetauscht.

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung aus dem Baujahr 2021.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf derzeit 330€ und beinhaltet eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 103,80€. Die Rücklage liegt bei 9.600€, anteilig bei 1.245,64€. (Stand 2023)

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 12.000€. Diese scheint aus unserer Sicht leicht steigerbar. Es ist bereits bekannt, dass sich die derzeitigen Mieter räumlichen verändern werden. Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich um die Belange der Bewohner.

Die Immobilie wird überwiegend von Eigentümern bewohnt.

Die im Kaufpreis enthaltene Einzelgarage befindet sich auf der Zuwegung zum Hauseingang. Lassen Sie sich von dieser attraktiven 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 299.000,00€ 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	23.03.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	151,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten, Sackgassenendlage im Osten von Hilden, zentral gelegen.

Die attraktive Hildener Innenstadt ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar und bietet neben den Einrichtungen des täglichen Bedarfs auch ein vielfältiges Programm und individuelle Einkaufsmöglichkeiten.

Natur- und Erholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe, wie z.B. die schöne Hildener Heide und laden zum Verweilen im Grünen ein.

Schulen und Kindergärten sind ebenfalls fußläufig 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.





Seitliche Frontansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungstüre



Badezimmer





Küche



Wohn-/Esszimmer



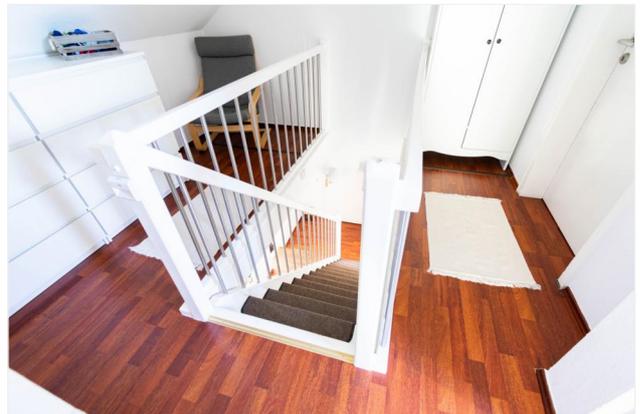
Balkon



Wohn-/Esszimmer



Kinderzimmer



Abgang Dachgeschoss





Schlafzimmer Dachgeschoss



Büro Dachgeschoss



Rückwärtige Ansicht



Rückwärtige Ansicht Balkone



Luftbildaufnahme



Ansicht Garagen

