

Hilden

Großes Ein-bis Zweifamilienhaus inkl. Ausbaureserve in Hilden Süd!

Property ID: 23134017



PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 594 m²

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

At a glance

Property ID	23134017
Living Space	ca. 240 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	197.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.08.2032		
Power Source	Oil		

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

The property



Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

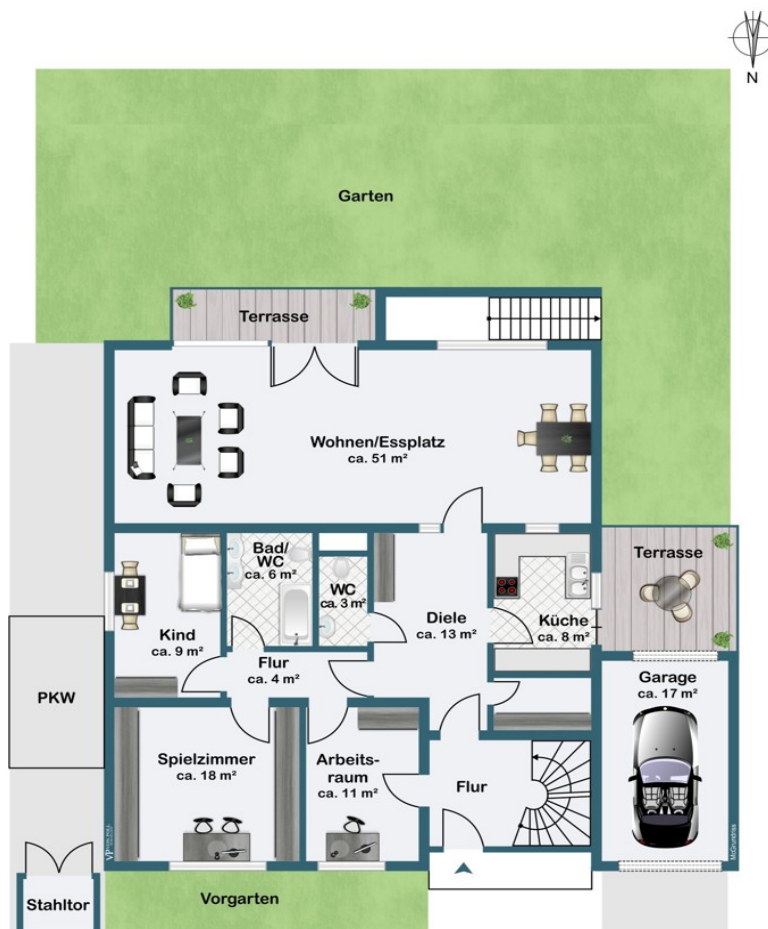
The property

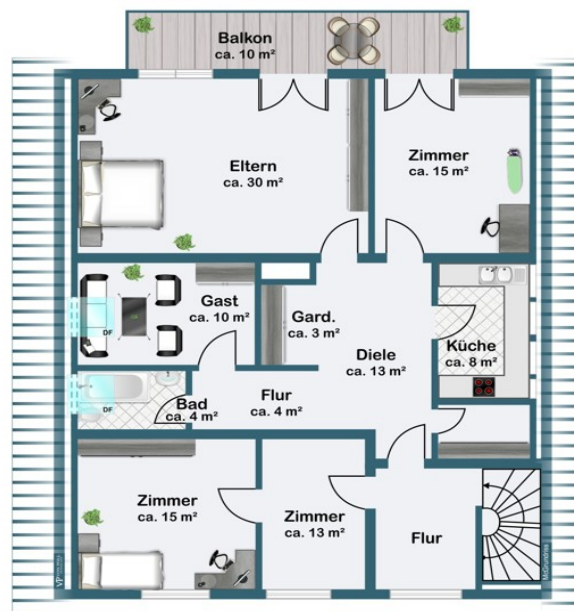


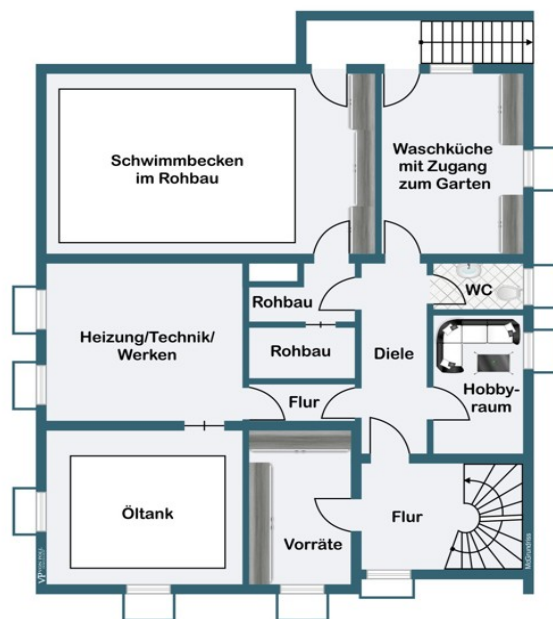
www.von-poll.com

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

A first impression

Die Immobilie wurde 1969/ 1970 in massiver und sehr solider Bauweise errichtet und ist voll unterkellert. Sie befindet sich in einer sehr begehrten Lage in Hilden Süd auf einem 594 m² großem Grundstück mit Südausrichtung. Das Haus wurde als Zweifamilienhaus gebaut und befindet sich seit Fertigstellung im Familienbesitz. Es ist in 2 autarke Wohnungen aufgeteilt, kann aber auch als reines Einfamilienhaus genutzt werden. Durch Ausbau des sehr großen Speichers kann hier eine 3. Wohneinheit (Dachgeschosswohnung) geschaffen werden, da eine Betondecke vorhanden ist. Das Haus ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss: nach Betreten der Wohnung steht man in der sehr großzügig gestalteten Wohndiele inkl. Gäste WC. Von hier aus gelangt man in die Küche, den Abstellraum und das extragroße Wohnzimmer. Hier gibt es eine praktische Durchreiche von der Küche zum Wohn- und Esszimmer. Linker Hand befindet sich ein Flur über den Sie 3 Räume und ein Wannenbad mit Doppelwaschbecken erreichen. Obergeschoss: auch hier steht man nach Betreten der Wohnung in einer sehr großen Wohndiele, durch die man Zugang zum Abstellraum, zur Küche, zum Wohnzimmer mit großem Balkon und einem weiteren Zimmer mit Zugang zum Balkon hat. Durch einen Flur auf der linken Seite erreicht man 1 Zimmer und ein Wannenbad. Ein großes Zimmer wurde mit einer Holzwand inkl. Tür in 2 gleich große Zimmer geteilt und ist vom Treppenhaus erreichbar. Kellergeschoss: hier befinden sich ein Vorratsraum, die Waschküche mit Zugang zum Garten, ein Hobbyraum, der Öltankraum, ein Raum für Heizung, Technik und Werken und ein Raum mit WC und Waschbecken. In einem separaten Teil des Kellers gibt es einen Bereich der als Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna und Dusche geplant war. Dieser befindet sich allerdings noch immer im Rohbau, kann aber auch sehr gut anderweitig genutzt werden. Über eine Kelleraußentreppe hat man Zugang zum Garten. PKW- Parkmöglichkeiten gibt es links neben dem Haus und rechts in der Garage, die über ein rückwärtiges Garagentor zum Garten verfügt. Die Immobilie befindet sich in einem guten und soliden Zustand, entspricht aber nicht dem heutigen Stand. Sie ist aber bestens dazu geeignet, dass sich der neue Eigentümer hier selbst verwirklichen kann. Durch Neugestaltung des Außenbereichs lässt sich hier eine perfekte Wohlfühloase schaffen. Das Haus war von dem Starkregen und dem Hochwasser 2021 nicht betroffen und es ist zu keinerlei Beeinträchtigungen im und am Gebäude gekommen. Es gab auch keinen Wassereinbruch im Keller.

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

Details of amenities

- freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus
- ca. 240 m² Wohnfläche
- 9 Zimmer
- 7 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste WC
- 2 Abstellräume
- Ausbaureserve im Speicher zur 3. Wohneinheit (Dachgeschosswohnung)
- Böden zum Teil aus Juramarmor
- Einzelgarage
- abschliessbarer PKW- Stellplatz
- WC mit Waschbecken im Keller
- Kelleraußentreppe
- Terrasse und Balkon

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

All about the location

Die angebotene Immobilie liegt in der bevorzugten Wohnlage Hilden Süd in einer ruhigen Seitenstraße. Bereits im Jahr 985 wurde Hilden als Hof des Erzbischofs von Köln vorgestellt. Hilden grenzt im Westen an die Landeshauptstadt Düsseldorf, im Süden an Langenfeld und im Osten an Solingen und Haan. Die Lage Hildens stellt eine ideale Infrastruktur zur Verfügung. Mit Anschlüssen auf das Autobahnkreuz Hilden (A3/A46) erreichen Sie problemlos die Rhein- und Ruhrmetropolen. Linien der Rheinbahn (Bahnhof Hilden, Hilden Süd) und die Ortsbuslinie O3 bringen Sie innerstädtisch oder außerhalb der Stadt an Ihr Ziel. Das historische Zentrum Hildens bietet viel Fachwerkhauscharme und schmale Gassen, welche Ihren Orientierungspunkt in der im 13ten Jahrhundert erbauten Reformationskirche findet. Die ‚Mittelstraße‘ ist seit 1987 zur vollständigen Fußgängerzone & Einkaufsmeile umgebaut worden. Hier finden Sie Dinge für den täglichen Bedarf und fachmännischen Einzelhandel. Ärzte sowie das St. Josefs Krankenhaus befinden sich ebenfalls im Zentrum der Stadt. Das Freizeitangebot der Stadt ist besonders vielfältig; 6 Tennisclubs, Schwimmbäder (Hallenbad und Waldbad) und einige Reitställe. Durch die ebene Lage der Stadt Hilden und ausgebaute Fahrradwege ist die Innenstadt geradezu ideal für Fahrradliebhaber. Einige umgebenden Naturschutzgebiete laden zum Spazieren gehen und verweilen ein. Die Stadt verfügt über ein gut ausgebautes Schulsystem. Kindergärten sowie weitere Bildungsstätten (z.B. Musikschule) stehen Ihnen zur Auswahl.

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 197.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23134017 - 40723 Hilden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Guido Gerressen

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan

E-Mail: hilden.haan@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com