

Hilden

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

*CODICE OGGETTO: 23134017*



PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 594 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23134017                             |
| Superficie netta    | ca. 240 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 7                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1969                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 749.000 EUR                                                                     |
| Edilizia da rendita fondiaria     | Casa plurifamiliare                                                             |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2005                                                                            |
| Stato dell'immobile               | Necessita ristrutturazione                                                      |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                  | ca. 0 m²                                                                        |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## Dati energetici

|                                         |                      |                           |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | OEL                  | Consumo energetico        | 197.40 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.08.2032           |                           |                     |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |                           |                     |



CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## La proprietà

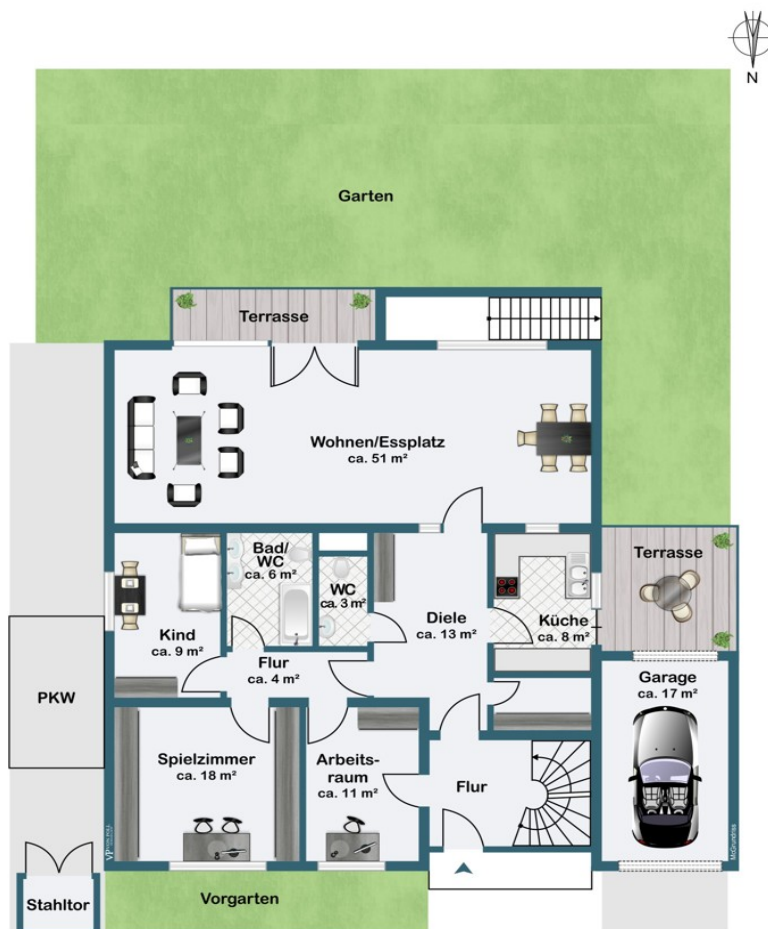


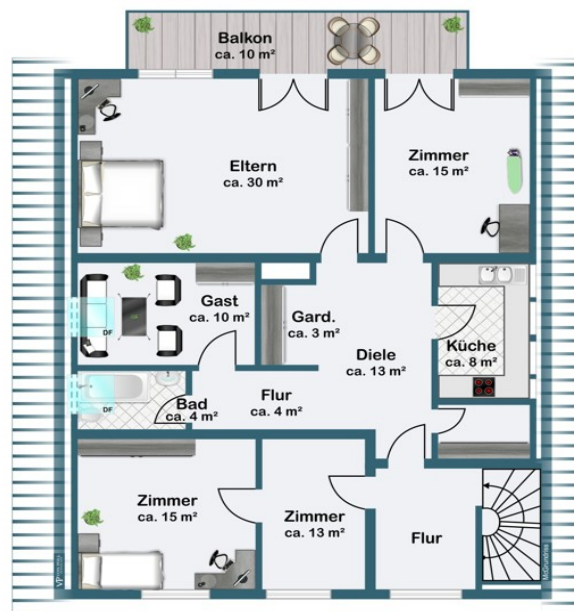
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



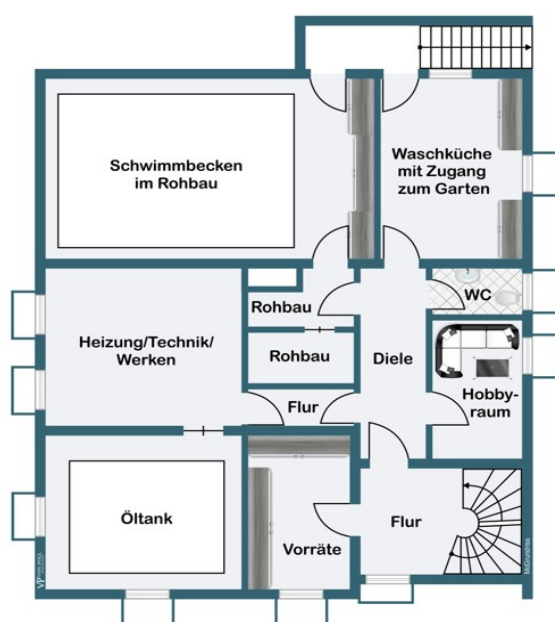
**CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden**

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23134017 - 40723 Hilden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
**E-Mail:** [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)