

Hilden

# Modernes Einfamilienhaus in der Nähe des Hildener Stadtwalds

**Codice oggetto: 26134003**



**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 268 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26134003 - 40724 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: 26134003 - 40724 Hilden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26134003
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 63 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	142.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.01.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## La proprietà



Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## La proprietà



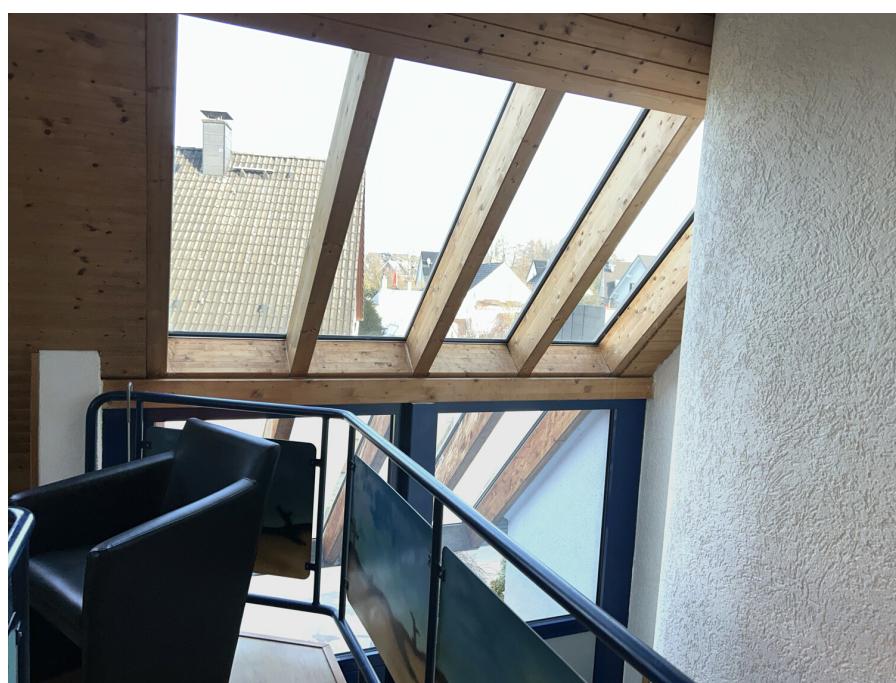
Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## La proprietà



Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## La proprietà



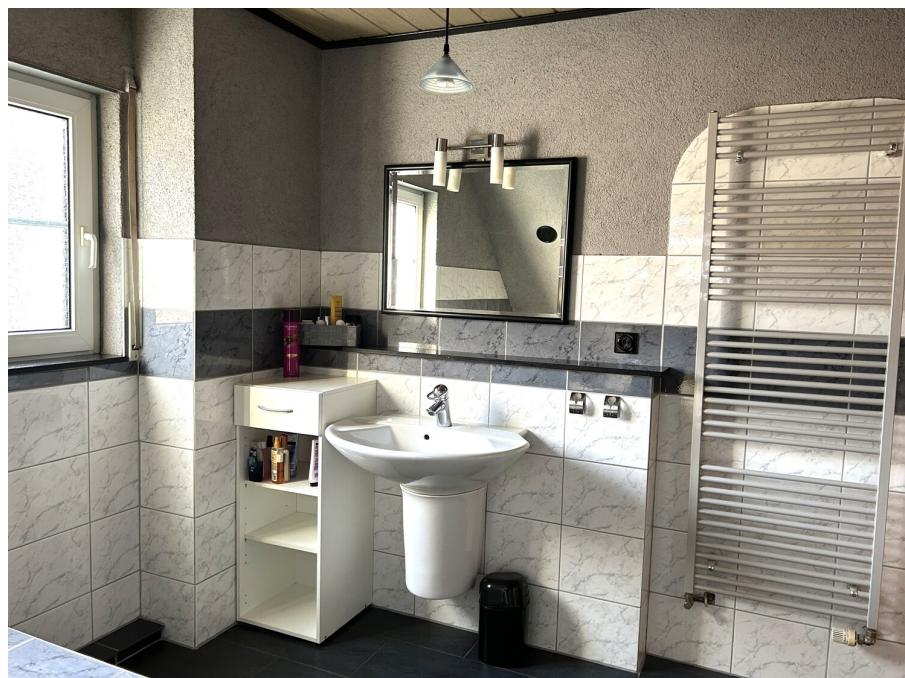
Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## La proprietà



Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## La proprietà



Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## La proprietà



Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## La proprietà



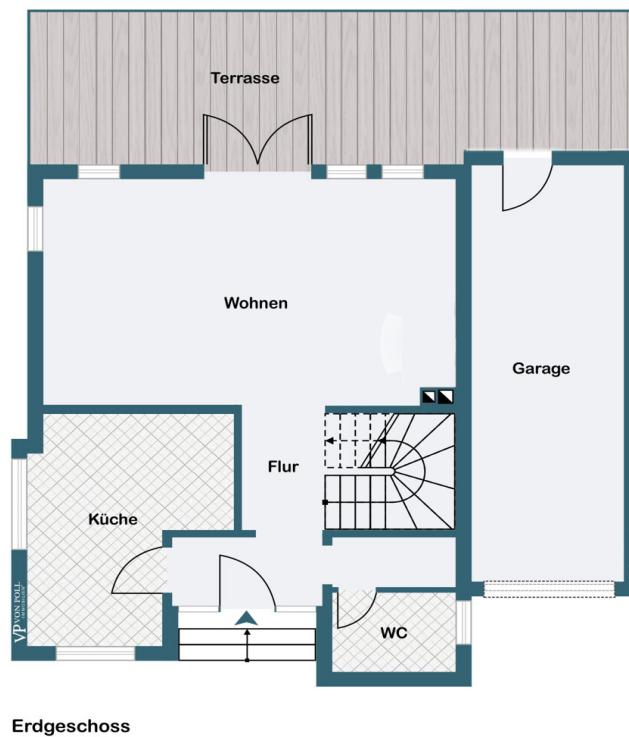
Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

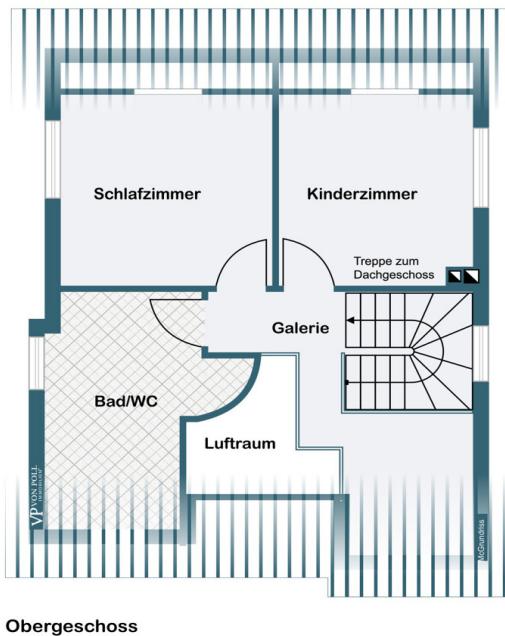
## La proprietà



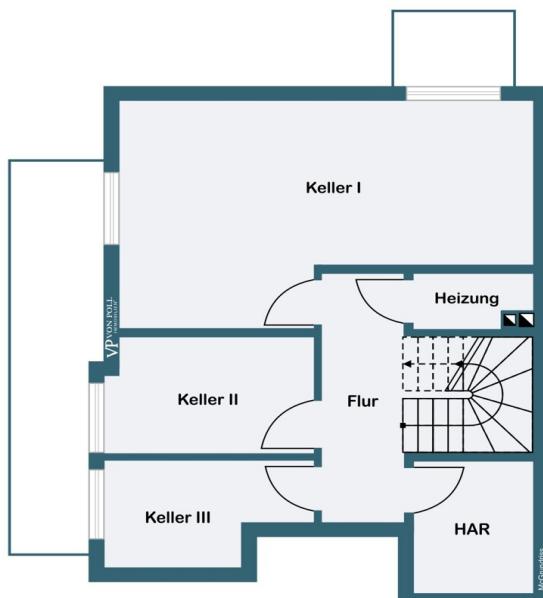
Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## Planimetrie





Obergeschoss



Kellergeschoß

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: 26134003 - 40724 Hilden

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit offener Galerie, erbaut im Jahr 1997, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 268 m<sup>2</sup> Raum für vielfältige Wohnwünsche. Die gelungene Kombination aus modernen Ausstattungsdetails und einer durchdachten Raumaufteilung verleiht dem Haus eine sehr individuelle und ansprechende Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der großzügig gestaltete und lichtdurchflutete Eingangsbereich im Erdgeschoss. Hier finden Sie eine Garderobe sowie ein separates Gäste-WC – perfekt für Besucher und den Alltag. Die angrenzende Küche ist mit einer großen Einbauküche ausgestattet, die allen Anforderungen an Funktionalität und Komfort gerecht wird und Ihnen Raum bietet für kulinarische Aktivitäten. Der offen gestaltete Wohnbereich mit einer Fläche von ca. 33 m<sup>2</sup> und den großen Fensterflächen bildet das Herzstück des Hauses und ist direkt mit der Terrasse verbunden, sodass ein einladender Übergang zwischen Wohnraum und Außenbereich entsteht. Die Terrasse inmitten mit einem kleinen Pflanzbeet ausgestattet, ist mit WPC-Dielen belegt und lädt, wie auch die separate Lounge zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Galeriebereich, der vielseitig genutzt werden kann. Das großzügige Badezimmer ist mit einer runden Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet viel Platz für die tägliche Routine. Zwei Schlafzimmer – ein Elternschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer mit praktischem Aufgang zum Spitzboden – komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene. Der Spitzboden selbst ist als Nutzfläche ausgebaut und ermöglicht zusätzlichen Stauraum oder flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist voll unterkellert und hält im Keller fünf teilweise gefliesten und beheizte Räume bereit, darunter eine attraktive Kellerbar mit einer Fläche von ca. 28 m<sup>2</sup>. Echtholztüren unterstreichen hier den hochwertigen Charakter der Ausstattung. Die vielseitigen Räume im Untergeschoss bieten Platz für Hobbys, Vorräte, Stauraum oder für gesellige Treffen. Der ausgebaute Spitzboden bietet nochmals zusätzliche Nutzfläche.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist die angrenzende Garage, die mit einer Länge von ca. 8,6 m neben einem sicheren Stellplatz auch über eine zusätzliche Abstellfläche sowie einen direkten Ausgang zur Terrasse verfügt. Vor der Garage befindet sich ein weiterer Stellplatz.

Die offene Galerie im Obergeschoss gibt dem Haus ein besonderes Raumgefühl und

betont den modernen Charakter dieses Einfamilienhauses.

Mit der Ausstattung, dem durchdachten Raumkonzept und der begehrten Lage eignet sich dieses modern gestaltete Einfamilienhaus sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die nach einem neuen Lebensmittelpunkt suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungsstermin, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## Dettagli dei servizi

- Modernes Einfamilienhaus freistehend mit offener Galerie
  - Baujahr 1997
  - Grundstücksfläche ca. 268 m<sup>2</sup>
  - Garage mit Abstellfläche, Länge ca. 8,6 m und Ausgang zur Terrasse
  - große Terrasse mit WPC-Dielen belegt
  - 3 Zimmer
  - 1 Badezimmer mit Dusche und Wanne
  - 1 Gäste-WC
  - großzügige Fensterflächen
  - Kellerbereich mit Echtholztüren teilweise gefliest und beheizt
  - Kellerbar
  - Spitzboden als Nutzfläche ausgebaut
- EG:
- heller, großer Eingangsbereich
  - Gäste-WC
  - Garderobe
  - Küche mit großer Einbauküche
  - Wohnzimmer ca. 33 m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse
- OG:
- heller Galeriebereich
  - großes Badezimmer mit runder Dusche und Wanne
  - Schlafzimmer
  - Kinderzimmer mit Aufgang zum Spitzboden
- KG:
- 5 Räume inkl. Kellerbar ca. 28 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## Tutto sulla posizione

Hilden besticht als charmante Mittelstadt mit rund 55.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von ruhigem, grünem Ambiente und der Nähe zur pulsierenden Metropole Düsseldorf. Diese Lage vereint exklusive Lebensqualität mit einer soliden wirtschaftlichen Basis und einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl Komfort als auch gute Erreichbarkeit garantiert. Die Stadt präsentiert sich als ein Refugium für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf ein stilvolles, zugleich entspanntes Lebensumfeld legen, das dennoch alle Vorzüge einer modernen Metropolregion in Reichweite hält. Die Umgebung besticht durch eine Vielzahl an Spielplätzen und weitläufigen Parks sowie die direkte Nähe zum Stadtwald, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen und zum gemeinsamen Erholen und Verweilen einladen. Sportbegeisterte Familien finden in unmittelbarer Nähe attraktive Angebote, die aktive Freizeitgestaltung in der Natur ermöglichen. Für die jüngsten Familienmitglieder sorgen mehrere Kindergärten und Grundschulen, wie das Familienzentrum Kunterbunt und der Grundschulverbund Beethovenstraße, die in nur etwa fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine vertrauensvolle Betreuung sowie eine hochwertige Bildung gewährleisten. Weiterführende Schulen und Förderzentren sind ebenfalls bequem in einem Umkreis von maximal 15 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Eltern und Kinder gleichermaßen erleichtert.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Apotheken, Fachärzten und Kliniken in fußläufiger Entfernung sichergestellt, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter renommierte Supermärkte wie Edeka Kuhland und NORMA, sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine angenehme Nahversorgung. Für entspannte Momente laden zahlreiche Cafés und Restaurants am Hildener Marktplatz mit seinen historischen Häusern und in der näheren Umgebung ein, die mit einer vielfältigen Gastronomie für jeden Geschmack das passende Ambiente bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa die Haltestelle Kleef in nur einer Gehminute, hervorragend gewährleistet, sodass auch Pendler und Familien ohne Auto flexibel unterwegs sind. Zudem verfügt Hilden über eine exzellente Bahnanbindung, die schnelle Verbindungen nach Düsseldorf und in weitere wichtige Städte der Region ermöglicht.

Diese harmonische Kombination aus sicherer Infrastruktur, vielfältigen Bildungsangeboten und naturnahen Freizeitmöglichkeiten macht Hilden zu einem attraktiven Wohnort mit einer idealen Lebensqualität.

**Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 142.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26134003 - 40724 Hilden

## Partner di contatto

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

Guido Gerressen

---

Brühler Straße 111A, 42657 Solingen

Tel.: +49 212 - 23 36 23 00

E-Mail: [solingen@von-poll.com](mailto:solingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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