

Exposé

Wohnung in Hilden

**Für Jung & Alt: Modernisierte 3,5 Wohnung *Balkon
*separates WC *Walk-in-Dusche *Badewanne *Garage**



Objekt-Nr. **OM-303176**

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
K. Wulhorst
Telefon: 0172 2075374

Rosenweg 10
40723 Hilden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| Baujahr | 1968 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 2 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 3,50 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 104,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 6,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Öl | Garagen | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 9.000 € | Heizung | Sonstiges |
| Hausgeld mtl. | 490 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten werden 3,5 Licht durchflutete Zimmer im obersten Geschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit 5 Parteien.

Die Wohnung erstreckt sich über die komplette oberere Etage und wäre auch mit einem Treppenlift erreichbar. Schon beim Eintreffen empfängt Sie der behagliche Bodenbelag, der sich durch alle Räume zieht. Es gibt kaum Schrägen, da sich darüber ein Trockenspeicher befindet. Maximalen Lichteinfall garantieren die zahlreichen Fenster, die alle mit Außenjalousien versehen sind.

Der zentrale Flur bietet zahlreiche Stellmöglichkeiten für Garderobe & Schuhe.

Direkt zur rechten Hand befindet sich ein separiertes WC mit Handwaschbecken. Dahinter erstreckt sich die Wellness Oase, in der neben einer Badewanne auch eine moderne Walk-In-Dusche, Handwaschbecken und ein Handtuchheizkörper anzutreffen sind. Um Licht und Abluft zu generieren, wurde ein Fenster integriert.

Dem Eingang gegenüber gelangt man in die Küche, die ausreichend Stellfläche bietet (auch für eine Waschmaschine) und zudem einen Zugang auf den Balkon gewährt. Ein weiteres Highlight ist der direkt daran angeschlossene schöne Essbereich mit ca. 7 m². Dieser könnte auch mit einer Tür geschlossen werden.

Ein fast 14 m² großes Kinderzimmer und ca. 17 m² großes Elternschlafzimmer ergänzt das Raumangebot.

Das Herzstück der Wohnung bildet der geräumige Wohnraum - ebenfalls mit Zutritt zum Balkon.

Der Außenbereich ist mit einer Markise, Steckdose und großem Abstellbereich ausgestattet. Durch die Süd-West-Ausrichtung werden Sie hier maximale Sonnenstunden genießen können.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum mit Fenster, Steckdose und zahlreichen Regalen. Ein Wasch- und Trockenkeller, gemeinschaftlicher Fahrradabstellbereich und Trockenspeicher auf der Wohnungsetage runden das Rundherum-Sorglos-Paket ab.

Einen Gemeinschaftsgarten, zu dem auch der Balkon ausgerichtet ist, erreichen Sie bequem durch den Keller.

Die eigene Garage mit Strom ist in unmittelbarer Nähe zum Haus anzutreffen und über den Keller sowie dortigen einen überdachten Weg bequem erreichbar. Diese wird mit 9.000 Euro separat veranschlagt.

Im Hausgeld von 385 Euro sind die Wasser- und Heizungskosten sowie Hausmeisterleistungen bereits inkludiert, die Rücklagen liegen aktuell mit weiteren 105 Euro.

Rücklagen sind gebildet, es stehen keine Sonderumlagen an. Die Heizungsanlage stammt aus 2014.

Die Wohnung wird leer übergeben und ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Hochwertiger Vinylboden in Wohnräumen
- Glatt verputzte Wände
- Feinsteinzeug in den Bädern
- neue Innentüren
- massive Wohnungseingangstür
- doppelt verglaste Kunststofffenster

- Belüftungssystem im Schlafzimmer
- Außenjalousien
- Balkon mit Markise
- Abstellbereich auf Balkon
- Balkonzugang von Küche & Wohnzimmer
- Badewanne & Walk-in-Dusche
- Handtuchheizkörper im Bad
- separates WC mit Handwaschbecken
- Küche mit angeschlossenem Essbereich
- Gegensprechanlage
- Elektrik mit FI
- moderne Schalter/Steckdosen
- Kellerraum mit Regalen
- Wasch- und Trockenkeller
- Trockenspeicher auf der Ebene
- Fahrradabstellbereich
- Gemeinschaftsgarten
- Einzelgarage am Haus zu 9.000 Euro
- frei verfügbare Außenstellplätze
- 300 Mbit/s Download verfügbar
- Hausgeld mtl. 490 EUR inkl. Wasser, Heizung, Hausmeister, Rücklage
- ab sofort frei
- durch Treppenlift erreichbar

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Diese schöne Eigentumswohnung liegt im südlichen Teil von Hilden in einer ruhigen Spielstraße umgeben von vielen Grünflächen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem mit dem Auto oder auch in ca. 8 Gehminuten. Kindergärten und Schulen, darunter die Wilhelm-Busch-Grundschule, sind fußläufig oder mit dem Bus erreichbar.

Neben zwei großen Schwimmbädern und einem kleinen Kino besticht die Lage durch die Nähe zur Ohligser Heide, wo Sie entspannende Stunden in der Natur genießen können.

Über den Ostring haben Sie direkten Zugang zum Autobahnkreuz Hilden und somit zur A46 Richtung Wuppertal und Düsseldorf sowie zur A3 Richtung Oberhausen und Köln.

Möchten Sie das Auto mal stehen lassen, bieten S-Bahn und diverse Buslinien eine hervorragende Alternative. Die Bahnlinie S 1 verbindet Hilden mit Solingen und Düsseldorf.

Fazit: Mit dieser Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an die umliegenden Großstädte ist Hilden eine beliebte und attraktive Wohnalternative zu Düsseldorf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 154,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



seperates WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



XL Balkon



Waschen Trocknen

Exposé - Galerie



Trockenspeicher auf der Etage



Keller

Exposé - Galerie



Hausfront

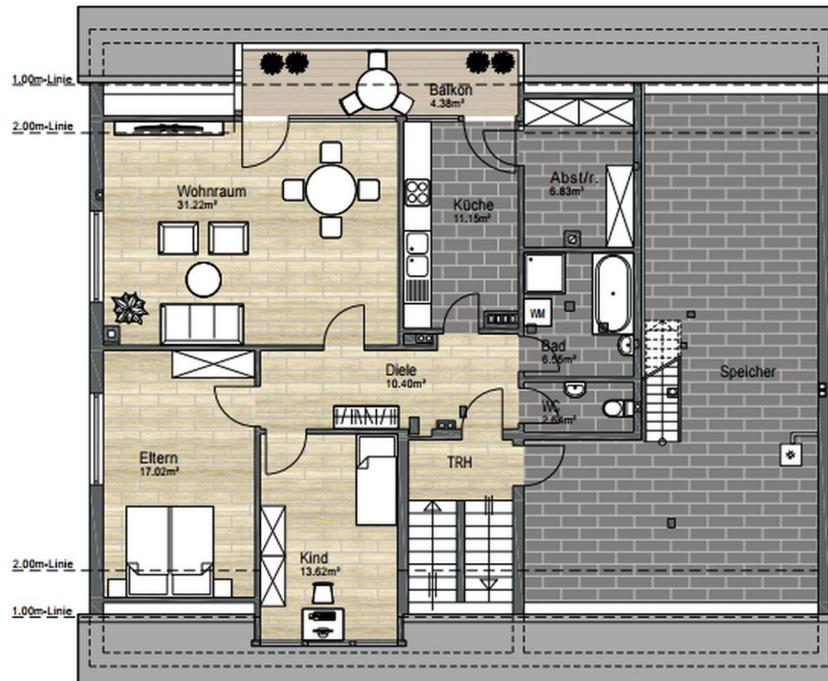


Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Garage



Grundriss