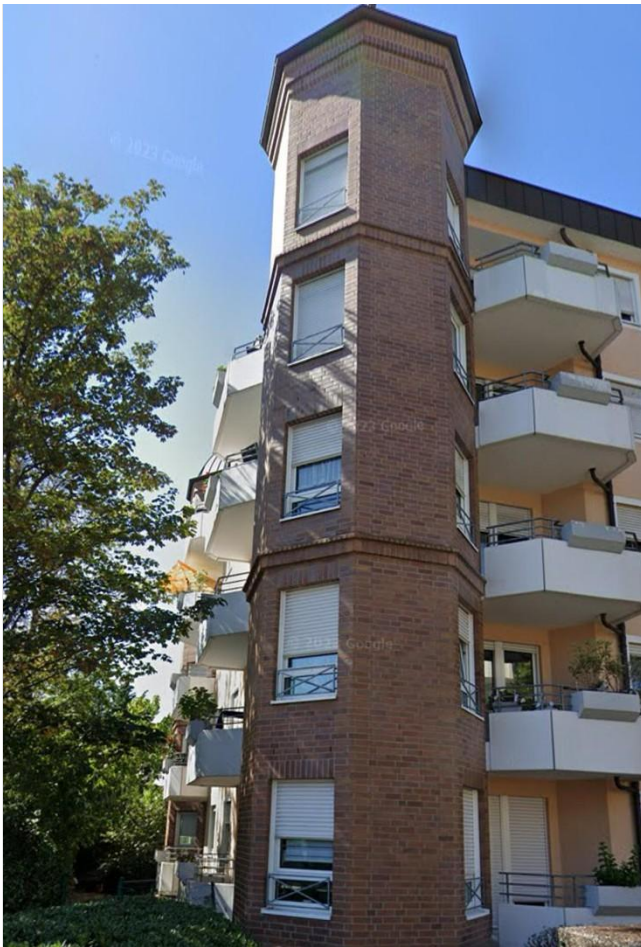


Exposé

Wohnung in Hilden

Schöne 2-Zimmer-Wohnung im Hildener Zentrum.



Objekt-Nr. OM-306407

Wohnung

Verkauf: **224.900 €**

Ansprechpartner:

S. P.

Telefon: 0172 4069426

Marie Colinet Str. 1
40721 Hilden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1997	Hausgeld mtl.	250 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	60,50 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.900 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten BFBau-Mehrfamilienhauses, eingebettet in eine ruhige, jedoch sehr zentral gelegene und idyllische Wohnlage in Hilden-Zentrum.

Mit einer Wohnfläche von etwa 61 m² bietet diese Wohnung eine geschmackvolle Diele, eine gut ausgestattete Küche, einen großzügigen Wohnraum und einen großzügigen Schlafraum sowie ein modernes Badezimmer und einen sonnigen Balkon.

Die Küche und das Badezimmer sind komplett mit stilvollen, Fliesen versehen, wobei das Badezimmer zusätzlich mit einer komfortablen Dusche ausgestattet ist.

Diese Wohnung eignet sich ideal als Kapitalanlage und verspricht ein attraktives Potenzial für Investoren.

Hervorzuheben ist die luxuriöse Materialverwendung innerhalb des Hauses. Dies ist bei neueren Baujahren kaum noch vorzufinden.

Der TG-Platz wurde komplett überholt (2023, elektrischer Doppelparker)

Die Einbauküche und der TG-Stellplatz kann ebenfalls erworben werden.

Eckdaten Vermietung:

Kaltmiete Wohnung: 680 EUR

Miete pauschal Garage: 50 EUR

BK : 170 EUR

Hausgeld: 250 EUR

- Rücklage anteilig in ausreichender Höhe vorhanden.
- keine Sonderumlagen geplant

Nach Besichtigung stelle ich ein umfangreiches Unterlagenpaket zur Verfügung. Hierin enthalten sind:

- Exposé
- Mietverträge
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne und Protokolle der letzten Jahre
- Teilungserklärung
- Aktuelle Flurkarte
- Energieausweis
- Wohngebäuderversicherungsnachweis
- Zahlnachweis Miete
- Grundbuchauszug

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

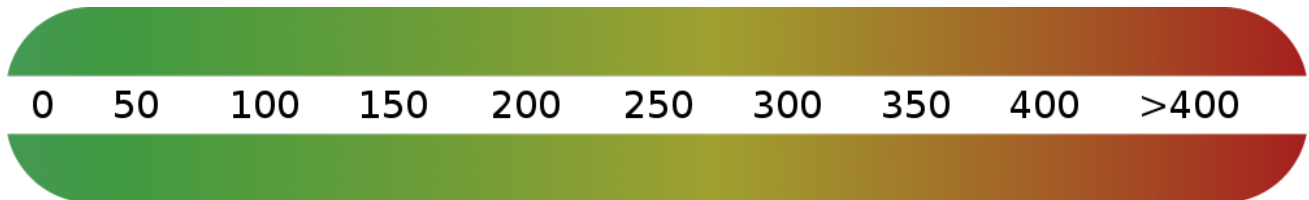
Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	101,40 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



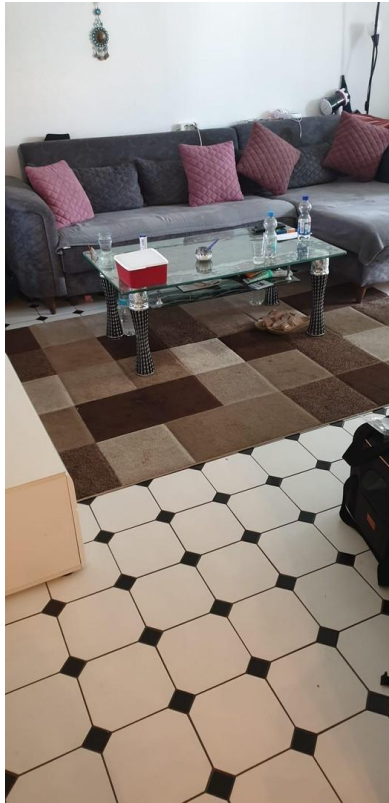
Exposé - Galerie



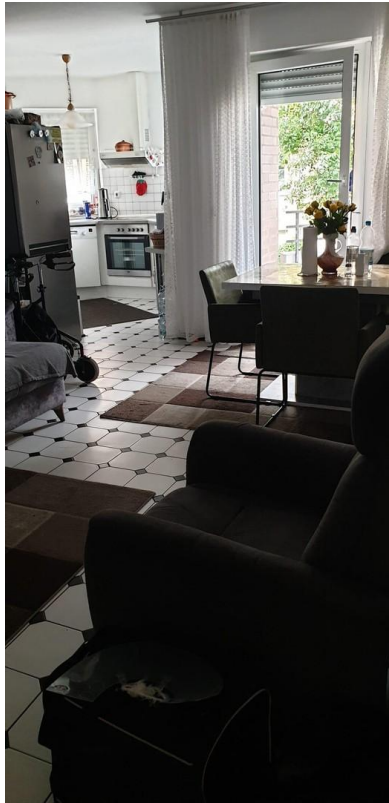
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

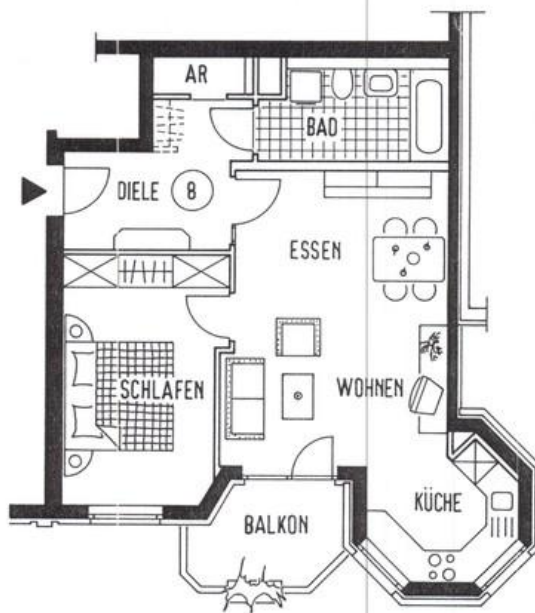
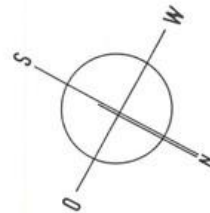


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Wohnen im Zentrum - sicher und komfortabel
Hilden, Marie-Colinet-Str. 1-3-5



Haus 01
1. OG . Wohnung Nr. 08

Wohnraum	21,87 m ²	21,87 m ²
Schlafrum	13,29 m ²	13,29 m ²
Küche	5,63 m ²	5,63 m ²
Bad	6,20 m ²	6,20 m ²
Diele	7,46 m ²	7,46 m ²
Abstellraum	1,25 m ²	1,25 m ²
Balkon	2,37 m ²	4,74 m ²

Wohnfläche	58,07 m ²
Grundfläche	60,44 m ²

Nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) werden die Flächen der Balkone und Terrassen zur Hälfte in Anrechnung gebracht. Flächen unter Dachschrägen können bei der Wohnflächenberechnung unter 1,00 m Höhe nicht und von 1,00-2,00 m Höhe nur zur Hälfte zum Ansatz gebracht werden.

