

Exposé

Einfamilienhaus in Hilden

Luxuriöses und geräumiges Öko-Einfamilienhaus mit vermieteter Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-319198

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.050.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Hellmich

40723 Hilden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	887,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	258,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	110,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer tollen familienfreundlichen Lage im Hildener Süden. Es besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung, hohe Decken, hochwertige Böden.

Die Hauptwohnung ist überwiegend auf einer Ebene in vier Bereiche aufgeteilt:

- Eingang und Gäste:

Hier befindet sich der Eingangsflur mit Garderobe, das vollwertige Gäste-Duschbad und das Gästezimmer

- Küche-Wohnen-Essen:

Ein großer L-förmiger Raum mit einer Deckenhöhe von bis zu 5m. Von hier hat man dank großer Fensterflächen aus jeder Position einen herrlichen Blick in den Garten. Gleichzeitig flutet die Sonne den Raum mit Licht, ohne ihn zu überhitzen. Über eine zweiflügelige Schiebetür gelangt man auf die überdachte Terrasse und in den Garten mit Südausrichtung.

- Privat:

Hier befinden sich 2 großzügige Kinderzimmer, das vollwertige Kinder-Duschbad, das Eltern-Schlafzimmer mit separater Ankleide und Masterbad mit Dusche und Badewanne. Aus dem Kinderbad sowie aus der Ankleide erreicht man über eine kleine Terrasse den Garten auf der Nordseite.

Der private Flur bildet auch die Verbindung zum großen Büro im DG mit Blick in den Küche-Wohn-Essbereich. Außerdem verbindet er auch das KG mit einem Hauswirtschaftsraum (inkl. Einbauküche), einem großen Hobbyraum, sowie die Keller- und Vorratsräume.

Zur Hauptwohnung gehören 2 Gärten. Auf der Nordseite ist ein herrlicher Staudengarten angelegt, der eine Terrassenfläche einfasst. Dort wurde ein Gartenhaus errichtet, welches auch für die Nutzung der Pooltechnik vorgesehen werden kann. Auf der Südseite der befindet sich eine große Rasenfläche die ebenso durch eine hochwertige Bepflanzung in Beeten eingefasst ist. Diese sorgt auch für eine hohe Privatsphäre, so dass fremde Einblicke auf das Grundstück nahezu ausgeschlossen sind. Zur Hauptwohnung gehört eine Doppelgarage und eine Hoffläche, somit insgesamt 3 Stellplätze. Die Hauptwohnung wird selbst genutzt.

Die geräumige Souterrain-Einliegerwohnung erstreckt sich auf ca. 75m², verfügt über einen einladenden Eingangsflur mit integriertem Abstell-/Kellerraum, einem geräumigen Küche-Wohn-Essbereich mit Einbauküche, einem großzügigen Badezimmer und Schlafzimmer. Die Einliegerwohnung ist über einen separaten Eingang erschlossen. Aktuell ist die Einliegerwohnung aufgrund der wertigen Ausstattung zu guten Konditionen ungekündigt fremd vermietet.

Ausstattung

Energetisch ist das 2021 errichtete Gebäude auf höchstem Niveau und wird mittels Wärmepumpe beheizt. Die Fenster wurden in Holz-Alu ausgeführt. Von etwa Mitte Februar bis Mitte November sorgt die 21,9 kWp PV-Anlage in Verbindung mit einem 39 kW Batteriespeicher für Autarkie. Mit der installierten Wallbox kann mit der PV-Anlage auch das E-Auto ohne Probleme geladen werden.

Zur Steigerung der Wasserqualität wurde eine Anlage zur Wasserenthärtung (-entkalkung) eingebaut. Ebenso wird die Hauptwohnung durch eine Lüftungsanlage Tag und Nacht mit Frischluft versorgt.

Die Elektroinstallation wurde mit einem KNX-Bus versehen, so dass das gesamte Gebäude als SmartHome steuerbar ist. Das beginnt bei Fensterkontakten, Rauchmeldern, elektrischen Dachfenstern, Beleuchtung, bis zur Steuerung von Hof- und Garagentor. Im ganzen Gebäude wie auch in der Garage und dem Gartenhaus befinden sich ausreichend Netzwerkanschlüsse. Darüber hinaus ist das Haus im Innen- wie im Außenbereich professionell mit WLAN angeleuchtet. Das gesamte Grundstück Videoüberwacht.

Der komplette Garten ist mit einem Bewässerungssystem versehen. Zum einen gibt es ausreichend Zapfstellen, zum anderen sind alle Beete und Rasenflächen mit Regnern versehen, die ebenso über das SmartHome automatisiert sind.

Zur Bewässerung im Garten, aber auch für die Toiletten wird auf die 10.000 Liter fassende Zisternenanlage zurückgegriffen. D.h. hier wird kein Frischwasser verschwendet, sondern Regenwasser eingesetzt. Für den Fall, dass in den Wintermonaten die Zisterne volllaufen sollte, ist eine unterirdische Rigolenanlage mit 13000 Liter Fassungsvermögen zur Versickerung auf dem Gelände unterhalb des Niveaus der Kellerbodenplatte verbaut.

In der Hauptwohnung ist eine hochwertige Nolte Einbauküche verbaut, die im Kaufpreis enthalten ist. Auch die Einliegerwohnung ist mit einer wertigen Einbauküche mit Kochinsel ausgestattet.

Ebenso Bestandteil des Kaufpreises sind die Mehrzahl der verbauten Leuchten/Spots in der Haupt- und Einliegerwohnung. Auch die Waschtische in den Bädern sind Teil des Inventars und des Kaufpreises.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie wird aufgrund eines nichtvorhergesehenen Wegzugs aus der Region, der für Sommer 2026 geplant ist, veräußert. Ziel ist ein zeitnaher Verkauf. Über die Modalitäten kann verhandelt werden, wobei aktuell zwei Szenarien im Raum stehen:

- Verkauf inkl. Eigentums- und Lastenübergang per sofort, mit Mietvertrag bis Sommer 2026
- Verkauf jetzt, Eigentums- und Lastenübergang im Sommer 2026.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer beliebten Wohnlage in einer Spielstraße im Hildener Süden. Die Buslinien 785 und O3 sind fußläufig zu erreichen, der S-Bahnhof Hilden Süd ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar. Von hier aus erreicht man Düsseldorf Zentrum mit der S1 innerhalb von ca. 15 Minuten.

In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Supermärkte, zwei Bäckereien und ein Café. Kindergärten und Schulen sind ebenso fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche



Essen

Exposé - Galerie



Masterbad 1



Masterbad 2

Exposé - Galerie



Masterbad 3



Treppe KG-EG-DG

Exposé - Galerie



Büro DG



Büro DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Einliegerwohnung Flur



Einliegerwohnung KWE 1

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung KWE 2



Einliegerwohnung KWE 3

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung KWE 4



Einliegerwohnung Bad1

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad2



Einliegerwohnung Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

