

# Exposé

## Wohnung in Hilden

**Lichtdurchfluteter Wohnraum im Zentrum: 3,5 Zimmer  
auf 123 m<sup>2</sup> mit 2 Balkonen, EBK und Garage**



Objekt-Nr. OM-341264

### Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Elberfelderstr. 103  
40724 Hilden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde vollständig renoviert.

Mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein wunderbar offenes Raumgefühl – perfekt für Paare, Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Ein besonderes Highlight sind die zwei sonnigen Balkone, die zu jeder Tageszeit zum Entspannen einladen, sowie der großzügige Wohn- und Essbereich, der direkt an die bereits voll ausgestattete Küche grenzt.

Highlights:

✧\* Vollständig renoviert mit hochwertigem Echtholzparkett in den Wohnräumen und Naturstein im Eingangsbereich

Moderne Einbauküche inklusive mit Markengeräten (Kühlschrank, Herd, Backofen, Spülmaschine, Mikrowelle)

Zwei Badezimmer: Ein geräumiges Hauptbad mit Wanne/Dusche & Tageslichtfenster sowie ein zweites Bad mit Dusche & Tageslichtkuppel

\* Zwei Balkone: Großzügig geschnitten für erholsame Sonnenstunden

Abschließbare Einzelgarage mit praktischer Fernbedienung

Weiteres: Eigenes großes Kellerabteil, doppelt verglaste Isolierfenster, Zentralheizung (die Heizkosten sind bereits in der Warmmiete enthalten).

Die Wohnung steht nach Absprache kurzfristig zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir sind an einem langfristigen und harmonischen Mietverhältnis interessiert. Für den Abschluss eines Mietvertrags setzen wir ein festes, gesichertes Einkommen sowie eine positive Schufa-Auskunft voraus.

Damit wir Ihre Anfrage bestmöglich bearbeiten können, freuen wir uns über eine kurze schriftliche Vorstellung Ihrerseits mit folgenden Angaben:

- Wie viele Personen möchten einziehen?
- Welchen Berufen gehen Sie nach?
- Ab wann planen Sie den Einzug?

## Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr guter, zentrumsnaher Lage von Hilden.

Die lebhafteste Hildener Fußgängerzone (eine der attraktivsten in der Region) mit ihren zahlreichen Boutiquen, Cafés, Ärzten und Supermärkten erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Schulen und Kitas erreichen Sie ebenso bequem zu Fuß in nur wenigen Minuten.

Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen voll auf ihre Kosten: Der nahegelegene Stadtwald sowie die beliebten Freizeit- und Erlebnisbäder „Hildorado“ und das Waldbad bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Aktivität.

Gleichzeitig punktet der Standort durch eine exzellente Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A46 und A3 sind schnell erreicht, was die Lage ideal für Pendler nach Düsseldorf, Köln oder Wuppertal macht.

Auch der ÖPNV sowie Naherholungsgebiete (wie der Hildener Stadtwald oder der Unterbacher See) liegen in bequemer Reichweite.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



2. Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss