

Exposé

Einfamilienhaus in Hilden

**PROVISIONSFREI! Freistehendes 1-2 Familienhaus in
ruhiger Lage von Hilden-Süd**



Objekt-Nr. OM-393331

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

40723 Hilden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	310,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	94,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier wird ein im Jahre 1989 massiv erbautes, freistehende 1-Familienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 136 m² zzgl. einer großzügigen Nutzfläche von ca. 94 m² (ohne Einberechnung des Spitzbodens) auf einem ca. 310 m² großen Grundstück zum Verkauf angeboten. Der cbm-umbaute Raum beträgt ca. 936,71 m³.

Durch die hervorragende Aufteilung des Hauses, kann dieses alternativ sogar auch als 2-Familienhaus genutzt werden, da es hier 2 abgeschlossene Wohneinheiten gibt. Aktuell ist die Wohnung im Obergeschoss vermietet.

Die Erdgeschosswohnung und auch die Wohnung im Obergeschoss ist jeweils als 2-Zimmerwohnung konzipiert und durch ein Treppenhaus miteinander verbunden. Eine Familie mit größeren Kindern, könnte das Haus hervorragend als 1-Familien-Haus nutzen.

Das Wohnhaus selbst besteht aus Erd- und Obergeschoss, Spitzboden sowie einem Vollkeller mit einer optimalen Raumhöhe. Der Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Aktuell steht dort auch ein großes Gartenhaus. Neben dem Wohnhaus befindet sich eine große Garage. Durch die Verlängerung der Garage wurde ein weiterer Abstellplatz für Fahrräder und/oder Gartengeräte geschaffen. Ein weiterer PKW findet auch noch bequem vor der Garage Platz.

Ausstattung

Wohnung im OG ist vermietet.

Das Haus selbst besteht aus Erd- und Obergeschoss, Spitzboden sowie einem Vollkeller mit einer optimalen Raumhöhe. Der Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Aktuell steht dort ein großes Gartenhaus. Neben dem Haus befindet sich eine große Garage. Ein weiterer PKW findet auch noch bequem vor der Garage Platz.

Vom Treppenhaus aus gelangt man zunächst in die Erdgeschosswohnung. Der Flur ist der zentrale Raum, von dem aus jedes Zimmer erreichbar ist. Es erwarten Sie hier ein großes Wohn-/Esszimmer mit einem sehr gepflegten Parkettboden und direktem Zugang zur Terrasse mit Sonnenmarkise und dem schön angelegten Garten mit Gartenhaus. Erwähnenswert ist hier auch der eingebaute Kamin, der an kühleren Tagen eine wohlige Wärme verströmt.

Die gemütliche Küche ist mit einer Einbauküche versehen. Auch von hier aus haben Sie einen seitlichen Zugang zum Garten bzw. zur Garage.

Das Schlafzimmer hat eine sehr gute Größe und bietet Platz für einen sehr großen Kleiderschrank.

Gegenüberliegend befindet sich das Badezimmer. Hier wurde die Dusche erst vor Kurzem mit einer modernen, ebenerdigen Dusche ausgestattet. Dieses Bad verfügt über 1 Fenster. Nebenan gibt es noch ein kleines Gäste-WC.

Durch die nebenanliegende Garage hat man einen direkten Zugang zum Garten.

Obergeschoss:

Über das gemeinsame Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, wo sich die weitere Wohneinheit befindet. Der Eingangsbereich ist sehr einladend. Von hier aus abgehend gelangt man in das sonnige Wohnzimmer mit offener Küche. Die hier vorhandene Einbauküche gehört zum Objekt. An den Wohnraum anschließend befindet sich der Zugang zur sonnigen, nach Westen ausgerichteten, Loggia mit Blick in den Garten. Der großzügige Dachüberstand bietet Schutz vor kleineren Regenschauern. Besonders interessant ist der Stauraum, den die Loggia auf beiden Seiten bietet. Darüber hinaus verfügt die Loggia zusätzlich über eine schützende Sonnenmarkise.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und zwei Fenster versehen. Das Schlafzimmer hat ebenfalls eine optimale Größe.

Die Böden sind mit einem hellen, pflegeleichten Laminatboden ausgestattet; das Badezimmer und der Küchenboden sind mit Fliesen belegt.

Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich ein weiteres, nur vom Treppenhaus erreichbares Zimmer, welches derzeit der Erdgeschosswohnung als 3. Zimmer zugeteilt ist. Von hier aus kann man über eine Einschubtreppe auf den Spitzboden gelangen.

Kellergeschoss:

Zunächst sei gesagt, dass sich die Deckenhöhe des Kellers von einer üblichen Deckenhöhe unterscheidet. Hier hat man nämlich mit ca. 2,20 Meter eine normale Wohnraumhöhe geschaffen.

Auch auf dieser Ebene wurde der Keller aufgeteilt. Zur oberen Wohnung gehört ein eigener abschließbarer Kellerraum mit separatem Zugang und mit zusätzlichem Aufstellort für Waschmaschine und Trockner.

Der zweite Teil des Kellers, derzeit der unteren Wohnung zugeordnet, verfügt über insgesamt 6 Räume; ein Heizungskeller, ein Hobbykeller, ein Waschkeller mit Zugang über eine Außentreppe in den Garten, ein Werkzeugkeller, ein Hausanschlussraum sowie einem großzügigen Vorraum.

Ausstattung:

Alle Fenster bestehen aus weißen Kunststoff-Elementen mit einer Doppelverglasung und verfügen über Außenjalousien, die teilweise elektrisch bedienbar sind. Alle Badezimmer sind mit Tageslichtfenstern ausgestattet, Vollkeller, Spitzboden, große Garage, wo nicht nur der PKW sondern auch z.B. die Gartengeräte und Fahrräder untergebracht werden können.

Die Heizung ist eine neuwertige Gasbrennwertheizung mit Heißwasserbereitung für das Erdgeschoss. Die Warmwasserbereitung im Obergeschoss erfolgt über einen elektronischen Durchlauferhitzer.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Nebenkosten des Hauses:

Stadtwerke € 316,-- monatlich

(Strom, Gas und Wasser)

Wohngebäude-Versicherung € 618,24 jährlich

(Wohngebäude, Hausrat und Glas-Haushalt, Privat-Haftpflicht)

Grundabgaben € 374,88 jährlich

(120 Liter Restmüll, 120 Liter Biomüllgefäß, 240 Liter Papiertonne, Niederschlagswassergebühr)

Schmutzwasser € 249,-- jährlich

Grundsteuer B € 668,20 jährlich

Durch die große Dachfläche des Hauses eignet sich der Dachstuhl optimal zur Installation einer PV-Anlage.

Lage

Hilden-Süd ist eine sehr begehrte Wohnlage; besonders für Familien mit Kindern.

In Lauf Nähe befindet sich eine Haltestelle der Buslinie O3 sowie eine Haltestelle der Linie 785. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende S-Bahnlinie S1 gut erreichbar.

Ebenfalls in fußläufiger Nähe befinden sich unter anderem verschiedene Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und eine Apotheke sowie Kindergärten und Grundschulen.

Durch die Nähe zum Garather Wald haben Sie quasi das Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Außenansicht straßenseitig

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse

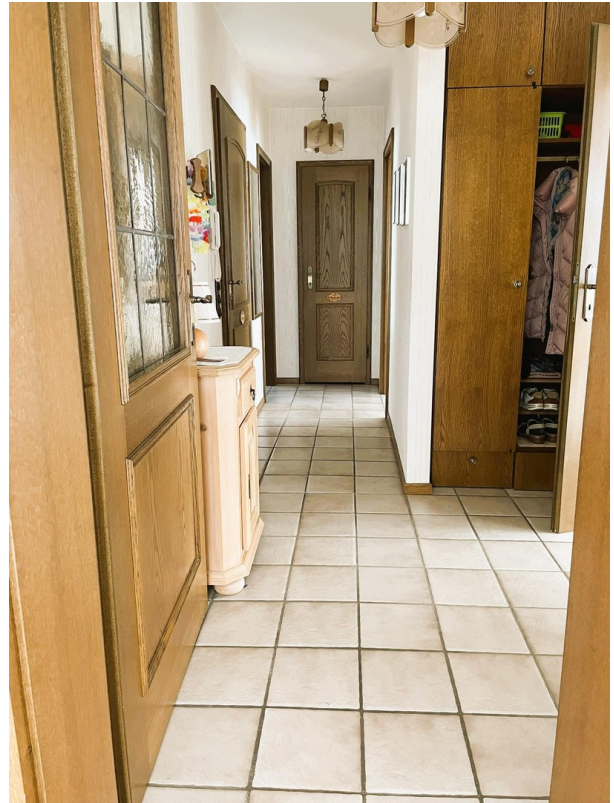


Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Diele im EG



Küche im EG

Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



Kamin



Essbereich EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Diele Wohnung OG

Exposé - Galerie



Diele Wohnung EG



Wohnbereich OG

Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Essbereich OG

Exposé - Galerie



Essbereich OG



Blick in die Küche OG

Exposé - Galerie



Blick in die Küche OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Balkon / Loggia OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss