

Exposé

Bauernhaus in Hilden

Exklusives 3-Zimmer-Refugium im Servatiushof – Modernes Coliving am Itterbach



Objekt-Nr. OM-426131

Bauernhaus

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr Karl-W. Kirberg

Elberfelder Str 44
40724 Hilden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1600	Mietsicherheit	3.450 €
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	2,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen Sie dort, wo Hilden seinen Ursprung hat. Im 1. Obergeschoss dieses denkmalgeschützten Fachwerkhauses (16. Jh.) bieten wir drei lichtdurchflutete Zimmer und ein privates Badezimmer an. Über einen gemeinsamen Flur gelangen Sie in das Herzstück des Hauses im Erdgeschoss: Eine gemeinschaftlich genutzte Gourmet-Küche mit Miele- und Liebherr-Geräten sowie ein helles Esszimmer mit Blick auf den Itterbach.

Ihre Vorteile im Überblick:

Privatsphäre: Drei abgeschlossene Zimmer im 1. OG zur exklusiven Nutzung.

Kulinarik: Mitbenutzung der High-End-Küche (Induktion,...) und des Esszimmers.

Natur pur: Großer Garten mit direktem Zugang an das Ufer des Itterbachs.

Effizienz: Behagliche Wärme durch modernste Luft-Wasser-Wärmepumpe bei niedrigen Energiekosten.

Lage: 450 m zur City, 300 m zum Bus – zentral und dennoch absolut ruhig zum Bach gelegen.

Konditionen:

Die Vermietung erfolgt als "Wohnen auf Zeit" oder langfristiges Coliving-Modell. Die Pauschalmiete deckt alle Kosten (Heizung, Strom, Highspeed-Internet) ab.

Warmmiete: 1.430,00 € (All-inclusive)

Ausstattung

Das historische Fachwerkgebäude ist weitgehend im Ursprung erhalten und gepflegt. Die mit einer anderen Einzelperson genutzte Wohnküche ist mit Echtholzmöbeln und neuen Miele- und Liebhergeräten ausgestattet. Ebenfalls steht gemeinsam eine Mielewaschmaschine und ein Mieleetrockner zur Verfügung. Ein Fahrrad kann im Eingangsbereich - der früheren Futterterne - abgestellt werden.

Der innenliegende Bauerngarten mit überdachtem Freisitz, kleinem Rondell mit grossem Landhausschirm steht zur Mitbenutzung zur Verfügung. Vom Garten aus kann man dem Dahinfliessen der am Grundstück angrenzenden Itter lauschen und einen Blick dorthin durch die Türbogenöffnung der noch aus Ziegelsteinen errichteten und schützenden Gartenmauer werfen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wohnen auf geschichtsträchtigem Grund an der Elberfelder Straße 44

Die Historie: Wurzeln im 16. Jahrhundert

Dieses Fachwerkhaus ist weit mehr als ein Denkmal – es ist ein Zeuge der Hildener Stadtgeschichte. Es wurde auf den massiven Grundmauern des ursprünglichen Servatiushofes errichtet, dessen Ursprünge bis ins 16. Jahrhundert zurückreichen.

Der Servatiushof: Namensgeber war der Heilige Servatius. Solche Höfe waren im alten Hilden oft Keimzellen der landwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung.

Architektur: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Kombination aus historischem Eichenfachwerk und den Bruchsteinfundamenten des Vorgängerbaus verleiht den Räumen ein unvergleichliches Raumklima und eine besondere Aura der Beständigkeit.

Die Lage: Zwischen Urbanität und Natur

Die Adresse Elberfelder Straße 44 markiert den Übergang vom pulsierenden Stadtleben zur grünen Lunge Hildens.

City-Anbindung: Nur ca. 450 Meter Fußweg trennen Sie vom Kirchplatz am Anfang der Fußgängerzone im Verlauf bis zum Alten Markt und dem Stadtpark.

Das Itterbach-Ufer: Während das Haus zur Vorderseite urban mit pulsierendem Geschäftsleben eingebunden ist, öffnet es sich nach hinten zum Itterbach. Das beruhigende Fließen des Wassers und der private Garten bieten einen Rückzugsort, der in dieser zentralen Lage eine Seltenheit darstellt.

Die Technik: Nachhaltigkeit trifft Tradition

Ein historisches Haus mit der Energiebilanz der Zukunft. Wir haben das Gebäude behutsam, aber konsequent modernisiert:

Luft-Wasser-Wärmepumpe: Das Haus wird CO₂-arm und hocheffizient beheizt. Sie wohnen in einem Denkmal, ohne die energetischen Nachteile eines Altbau.

Miele-Exzellenz: Die Ausstattung der gemeinschaftlichen Bereiche folgt dem Prinzip „Immer besser“. Miele- und Liebherr-Geräte garantieren Zuverlässigkeit und Bedienkomfort auf höchstem Niveau.

Haustiere sind leider nicht möglich.

Von zukünftigen Mietern wird eine positive Schufaauskunft erwartet. Ebenfalls die Vorlage des vollständig ausgefüllten Mieterfragebogens.

Lage

Gerne können Sie sich das Objekt vorab von aussen ansehen.

*** Das Anwesen befindet sich nahe der Itter, in Lauflage zur belebten Innenstadt - ca 300 m zur pulsierenden Fußgängerzone - wo sich beliebte Strassencafes und Restaurants mit individuellen Geschäften, Shops und Läden abwechseln.

Der erholsame Stadtwald mit dem erfrischendem Waldfreibad, natürlichen Teichen und lauschigem Terrassenrestaurant ist ebenfalls in Lauflage zu erreichen.

Ebenfalls grenzt das Anwesen an die benachbarte historische Gottschalks Mühle an. Die über Hilden hinaus bekannte "Sportmuühle" mit den guten Sport- und Wellnessangeboten liegt dazu in direkter Nachbarschaft

Es liegt verkehrsgünstig mit kurzen Wegen zum ABK Hilden. Man ist rasch in Düsseldorf, Wuppertal, Leverkusen/Köln und Ratingen/Essen, Flughafen Düsseldorf. Bushaltestellen befinden sich ca 200 m nah in Lauflage. S-Bahn.

Überzeugen Sie sich selbst.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

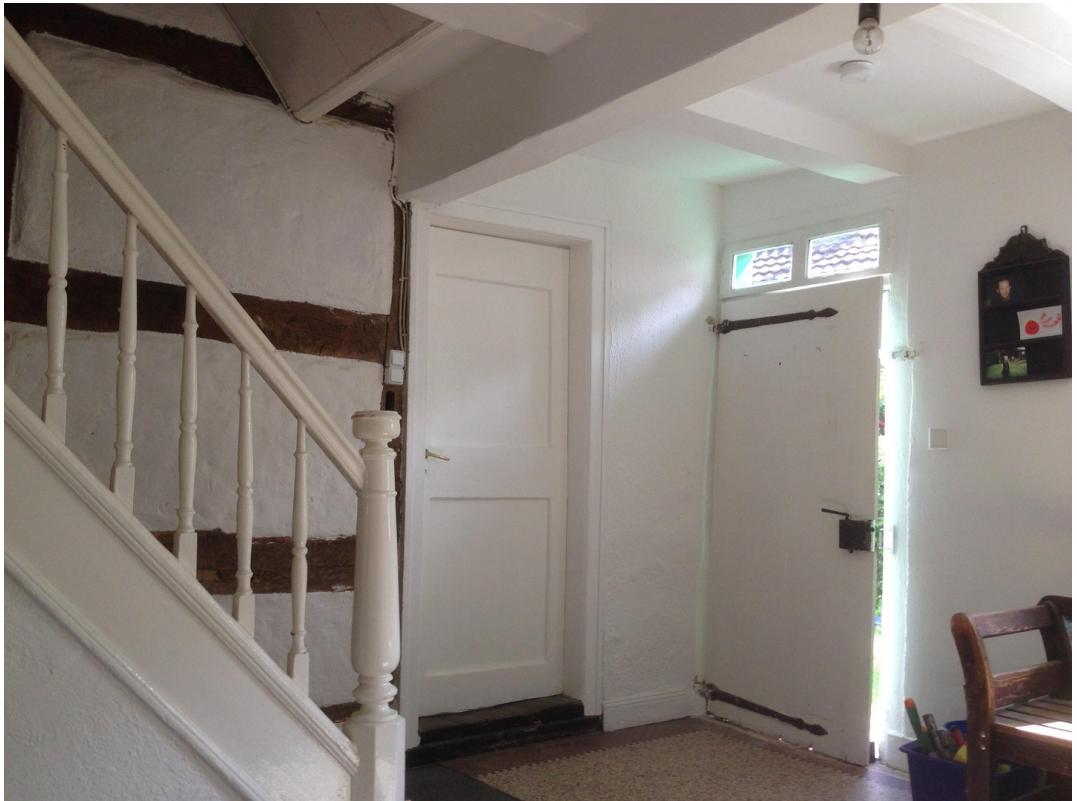


Wohnzimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Zugang zum Garten



Garten

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

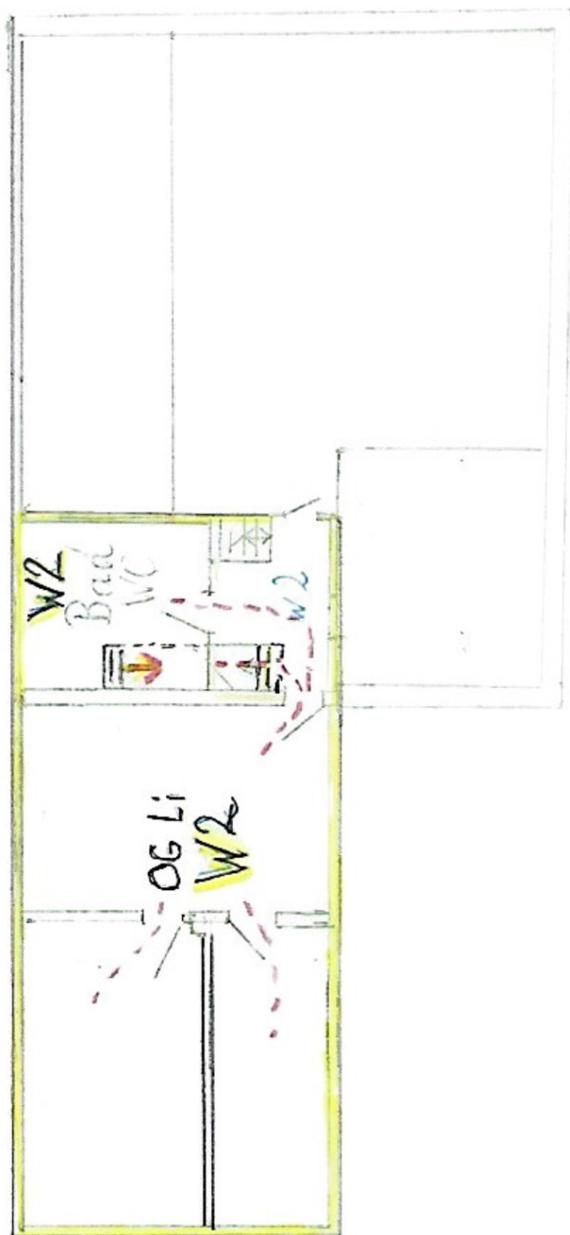


~~OG~~

z. m. Nutzung Fl/H C-Li

hier ist A (Tiefliegen)

Exposé - Grundrisse



OG

z. m. Räume Fl/H c.Li

W2 OG A (Tiefliegen)

Exposé - Anhänge

1.

Mieterselbstauskunft

Ich/Wir sind an der Anmietung des Objektes

Adresse/Lage: **40724 Hilden, Elberfelder Str 44 – GERNE Einpersonenhaushalt**

ab dem 15. Juni 2024 _____ oder bereits/erst ab dem _____ interessiert.

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	Kein Mitmieter
Name, Vorname (ggf. Geburtsname)		Kein Mitmieter
Familienstand		
Geburtsdatum		
aktuelle Anschrift Straße PLZ Ort		
Telefon-Nummer/Mobilfunk		
Email-Adresse (freiwillig)		
ausgeübter Beruf		
mtl. Nettoeinkommen		
derzeitiger Arbeitgeber Name Anschrift Telefon seit wann beschäftigt?		
derzeitiger Vermieter Name Anschrift Telefon		

Außer mir/uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen

[] nein

[] ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	Mietinteressent/in	Mitmieter
Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Wurde in den letzten 5 Jahren eine Räumungsklage gegen Sie erhoben? (Falls ja, wann?)	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Wurde in den letzten 5 Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen Sie eingeleitet? (Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben? (Falls ja, wann?)	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Wurde in den letzten 5 Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet? (Falls ja, wann?)	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Gibt es Vorstrafen oder ein Haftbefehl gegen Sie? (Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Beziehen Sie Sozialleistungen zur Zahlung der Miete und/oder Kaution? (Falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? (Falls ja, Zweck angeben)	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Beabsichtigen Sie weitere Personen in die Mietwohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen?	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Spielen Sie Musikinstrumente ? (Falls ja: welche?)	[] nein [] ja	[] nein [] ja
Besitzen Sie Haustiere ? Welche Wieviele?	[] nein [] ja [] nein [] ja [] nein [] ja	[] nein [] ja [] nein [] ja [] nein [] ja

Die aktuelle Schufaauskunft des Mietinteressenten wird beigefügt. Eine **Besichtigungsterminvereinbarung** ist nur bei Vorlage der vollständigen **Unterlagen möglich**.

I. Ich/Wir erkläre(n), dass ich/wir in der Lage bin/sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie der Miete plus Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich/Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

III. Ich/Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG, Wiesbaden die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Mieterselbstauskunft nicht mehr benötigt wird - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum

Mietinteressent/in.
