

Exposé

Reihenendhaus in Hilden

Kernmodernisiert & bezugsbereit: Stilvolles EFH mit PV, FBH & Dachterrasse in Hilden



Objekt-Nr. **OM-460499**

Reihenendhaus

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
David Dirks

Karnaper Straße 49
40723 Hilden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	5.700 €
Grundstücksfläche	358,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie nicht einfach nur vier Wände, sondern ein Zuhause, das wirklich zu Ihnen passt? Dann herzlich willkommen in diesem tollen Einfamilienhaus!

Wir haben hier ein echtes Schmuckstück für Sie: Ursprünglich im Jahr 1969 erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 2025 umfassend modernisiert. Das Ergebnis ist ein Haus, das energetisch sowie technisch auf dem aktuellen Stand ist und dabei seinen ganz eigenen, gemütlichen Charakter bewahrt hat.

Das durchdachte Wohnkonzept erstreckt sich auf ca. 111 m² Wohnfläche. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein heller, freundlicher Eingangsbereich. Das gesamte Haus besticht durch eine einladende Helligkeit und eine behagliche Atmosphäre, die durch das hochwertige Echtholzparkett und die moderne Fußbodenheizung in allen Wohnräumen unterstrichen wird.

Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Dank der bodentiefen Terrassenfenster genießen Sie hier viel Tageslicht. Ein besonderes Extra für Genießer: Die Küche ist nach Osten ausgerichtet, sodass Sie schon beim Frühstück die morgendliche Sonne genießen können. Der angrenzende Garten bietet zudem die ideale Gelegenheit, eine schöne Terrasse nach Ihren Wünschen zu ergänzen. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich perfekt als Home-Office oder Gästezimmer und wird durch ein modernisiertes Gäste-WC ideal ergänzt.

Auch im Obergeschoss erwarten Sie Rückzugsorte mit Charakter. Über die Treppe gelangen Sie in die obere Etage, wo moderne, abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung in den Fluren und den Bädern für ein exklusives Ambiente sorgen. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Räume, die sich ideal als Schlafräume eignen. Das absolute Highlight ist eines der Zimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse in Westausrichtung – hier können Sie die Nachmittagssonne in vollen Zügen genießen und entspannen. Das frisch modernisierte Badezimmer bietet mit einem Doppelwaschbecken und einer großzügigen, ebenerdigen Dusche maximalen Komfort für Ihren Alltag.

Das Besondere an dieser Immobilie ist die gelungene Kombination aus Charme und zukunftssicherer Technik. Während die Kunststofffenster in Holzoptik dem Haus eine warme Note verleihen, wurde das Innenleben komplett erneuert. Eine moderne Gasbrennwerttherme von Vaillant mit Smart-Home-Steuerung (Homematic) sowie eine Photovoltaikanlage (3,5 kWp) mit einem 12,5 kWh Batteriespeicher sorgen für effiziente Energie. Die Elektroinstallation sowie alle Zu- und Ableitungen im Haus wurden vollständig erneuert. Hochwertig verputzte Wände, Markenarmaturen und elektrische Vorbaurollläden, die ebenfalls über Smart-Home steuerbar sind, runden die hochwertige Ausstattung ab.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Teilunterkellerung, die praktischen Stauraum bietet, einen separaten Technikraum sowie eine Garage.

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Paare oder kleine Familien, die modern wohnen möchten, ohne auf individuellen Charakter zu verzichten. Hier ziehen Sie in ein zukunftssicheres Zuhause ein, in dem bereits alles für Sie vorbereitet ist.

Ausstattung

- Baujahr 1969
- 2025 umfassend kernmodernisiert
- Eigentumsgrundstück: ca. 358 m²
- Wohnfläche: ca. 111 m²
- Photovoltaikanlage (3,5 kWp) mit 12,5 kWh Batteriespeicher
- Moderne Vaillant Gasbrennwerttherme mit Fußbodenheizung
- Smart-Home: Intelligente Homematic-Steuerung
- Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen

- Frisch modernisiertes Badezimmer und Gäste-WC
- Dachterrasse mit Westausrichtung & Garten mit Ostausrichtung
- Individuelle Terrassengestaltung
- Kunststofffenster in Holzoptik mit elektrischen Vorbaurollläden
- Komplette Neuinstallation der Elektrik
- Garage mit elektrischem Tor
- Teilunterkellerung und separater Technikraum
- Gepflegte Wohnlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Für einen Besichtigungstermin benötige ich ein kurzes Anschreiben mit folgenden Informationen:

- Aktueller Beruf und Nettoeinkommen aller Mieter
- Anzahl und Alter aller einziehenden Personen
- gewünschter Einzugstermin
- Tierhaltung gewünscht?

Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Vor Vertragsabschluss sind folgende übliche Unterlagen erforderlich:

- unbefristeter Arbeitsvertrag
- Schufa Bonitätsauskunft, nicht älter als 3 Monate
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung für eine Vermietung an Leistungsempfänger gem. SGB II nicht geeignet ist.

Lage

Das modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in einer gepflegten und gut angebundenen Wohnlage von Hilden. Die Umgebung ist geprägt durch eine gewachsene Nachbarschaft und bietet die perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und der Nähe zum lebendigen Stadtzentrum.

Hilden überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Fachgeschäfte, Supermärkte sowie gemütliche Cafés und Restaurants in der attraktiven Hildener Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch für Familien ist bestens gesorgt: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieser Lage.

Besonders hervorzuheben ist die optimale Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A46 und A59 erreichen Sie die Metropolen Düsseldorf, Köln und das Ruhrgebiet in kürzester Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut – der Hildener Bahnhof sowie verschiedene Bushaltestellen sind bequem erreichbar und bieten eine stressfreie Verbindung.

Wer Entspannung im Grünen sucht, ist hier ebenfalls genau richtig: Das nahegelegene Naherholungsgebiet Unterbacher See sowie der Elbsee laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Sportvereine und

Freizeiteinrichtungen in der direkten Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität und einen hohen Freizeitwert.

Diese Wohnlage verbindet auf harmonische Weise die Vorzüge des städtischen Lebens mit einem hohen Erholungsfaktor – der ideale Standort für Paare und Familien, die Wert auf kurze Wege und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht2

Exposé - Galerie



Garten



Außenansicht3 + Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht mit KI Terrasse

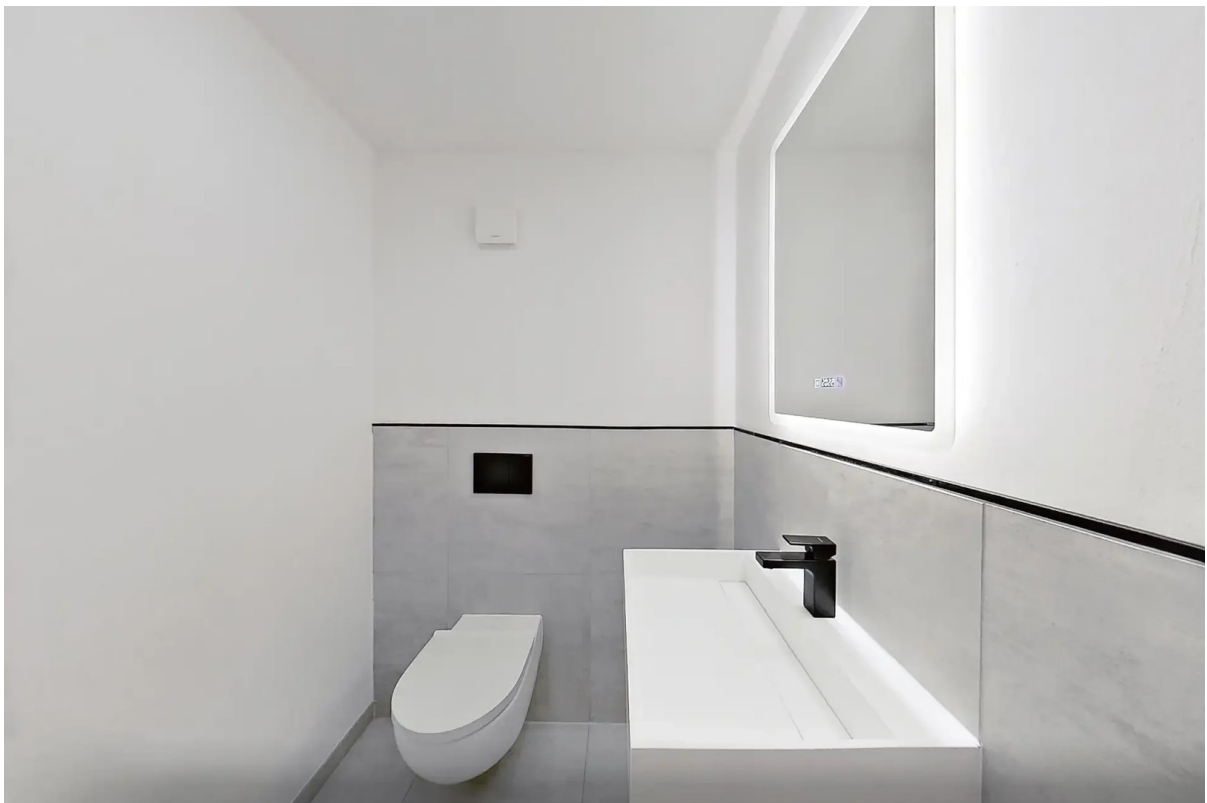


Außenansicht4

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer



Wohnküche I

Exposé - Galerie



Wohnküche2



Flur 1.OG

Exposé - Galerie



Bad1



Bad2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer1.2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 mit KI Einr.



Dachterrasse/Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2

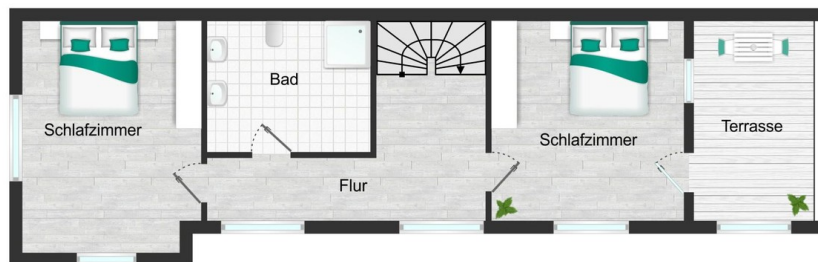


Schlafzimmer2.1

Exposé - Grundrisse

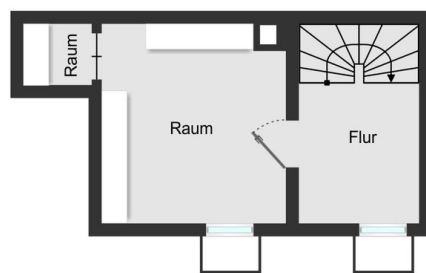


EG



1.OG

Exposé - Grundrisse



Keller