

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hilden

### 2-Zimmer EG-Wohnung mit Balkon kernsaniert 63qm



Objekt-Nr. **OM-468261**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **750 € + NK**

Gerresheimer Straße 104  
40721 Hilden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	950 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung: Moderne und großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon

Willkommen in Ihrem neuen, frisch sanierten Zuhause! Diese ca. 62,90 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung (Wohnungseinheit 5) besticht durch einen perfekt durchdachten Grundriss, hervorragende Lichtverhältnisse und absoluten Wohnkomfort auf modernstem Niveau. Da das Objekt vor kurzem vollständig kernsaniert wurde, erwartet Sie hier ein Zustand wie im Neubau – einziehen und wohlfühlen!

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine einladende Diele, die alle Wohnbereiche intelligent miteinander verbindet. Das absolute Herzstück der Wohnung ist das beeindruckend geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer Fläche von stolzen 26,48 m<sup>2</sup>. Es bietet exzellente Stellmöglichkeiten für eine großzügige Wohnlandschaft sowie einen Arbeits- oder Medienbereich. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum einladenden Balkon. Dieser verfügt über eine Grundfläche von ca. 7,14 m<sup>2</sup> (zu 50 % als 3,57 m<sup>2</sup> auf die Wohnfläche angerechnet) und wurde im Zuge der Sanierung energetisch hochwertig mit einer modernen 5-cm-Dämmung verkleidet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Der Küchenbereich (4,64 m<sup>2</sup>) ist separat gehalten und geht fließend in einen dedizierten, gemütlichen Essbereich (3,17 m<sup>2</sup>) über. Diese clevere Aufteilung schafft eine moderne, offene Atmosphäre für kulinarische Abende und trennt den Arbeitsbereich der Küche optisch elegant vom Wohnraum.

Das Schlafzimmer überzeugt mit großzügigen 17,05 m<sup>2</sup> Fläche. Hier lässt sich problemlos ein großes Doppelbett nebst einer umfangreichen Schrankwand integrieren, ohne dass das großzügige Raumgefühl verloren geht.

Das modernisierte Badezimmer (3,90 m<sup>2</sup>) ist funktional geschnitten und bietet Platz für eine moderne Sanitärausstattung. Ein separater Flurbereich (1,52 m<sup>2</sup>) und die Hauptdiele (2,57 m<sup>2</sup>) runden das exzellente Platzangebot ab und bieten ideale Nischen für eine Garderobe oder zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung ist eine ideale Gelegenheit für Singles oder Paare, die Wert auf erstklassige Wohnqualität, zeitgemäße energetische Standards und einen modernen Grundriss legen.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Duschbad

## Lage

Zentral, urban und bestens angebunden – Wohnen im Hildener Norden

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch hervorragenden und gleichermaßen attraktiven Wohnlage auf der Gerresheimer Straße 104 in 40721 Hilden. Hilden gehört zu den gefragtesten Städten im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf und verbindet charmantes, kleinstädtisches Flair mit einer perfekten Infrastruktur.

Die Gerresheimer Straße fungiert als wichtige Verbindungsachse zwischen der Hildener Innenstadt und den nördlichen Stadtbereichen sowie der Nachbarstadt Erkrath. Die Nahversorgung vor Ort ist erstklassig: In der direkten und nahen Umgebung befinden sich Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Bankfilialen sowie ein vielseitiges gastronomisches Angebot, die alle bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Die beliebte Hildener Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Ärzten und Wochenmärkten liegt ebenfalls nur einen kurzen Katzensprung entfernt.

Für Berufspendler ist die Lage ein absoluter Pluspunkt: Die Autobahn A46 (Anschlussstelle Hilden bzw. Erkrath) ist in wenigen Fahrminuten erreicht und bietet eine direkte und schnelle Anbindung an Düsseldorf, Wuppertal sowie das überregionale Autobahnnetz (A3 / A57

Richtung Köln und das Ruhrgebiet). Auch der öffentliche Personennahverkehr ist optimal ausgebaut: Eine Bushaltestelle liegt nahezu vor der Tür, und die nahegelegenen S-Bahn-Stationen garantieren eine schnelle, unkomplizierte Verbindung in die Düsseldorfer Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Trotz der zentralen und verkehrsgünstigen Lage kommt der Erholungsfaktor nicht zu kurz. Der nahegelegene Hildener Stadtwald sowie umliegende Grünflächen bieten wunderbare Möglichkeiten für Spaziergänge, Sportaktivitäten und Freizeitgestaltung im Grünen. Hier wohnen Sie am Puls der Region und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer gewachsenen, hervorragend vernetzten Stadt.

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



neue Elektrik

# Exposé - Galerie



zweite Diele



Küche Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Blick -> Bad



Wohnungstüre

# Exposé - Grundrisse

