Exposé

Erdgeschosswohnung in Hilden

Co-Living im historischen Fachwerkhaus an der Itter - für Einzelpersonen, klimafreundliche Technik

Objekt-Nr. OM-471504

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr Karl-W. Kirberg

40724 Hilden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1600	Miete Garage/Stellpl.	75 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.850 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	73,00 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	2,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	65 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Wohnen Sie dort, wo Hilden seinen Ursprung hat: Im alten Fachwerkhaus auf den Grundmauern des Servatiushofs, in zentraler Lage direkt am Flüsschen Itter, bieten wir ein sorgfältig konzipiertes Co-Living-Angebot für Einzelpersonen an. Im Fachwerkhaus (16. Jh.) bieten wir zwei lichtdurchflutete Zimmer mit Haupteingang, Diele und DuWC an. Das Haus verbindet historische Bausubstanz mit moderner, energieeffizienter Haustechnik und richtet sich an Menschen , die bewusst und langfristig wohnen möchten.

Zur Vermietung steht einer von zwei voneinander getrennten Wohnbereichen innerhalb des grossen Hauses:

o ein Wohnbereich mit 2 Zimmern im Erdgeschoss.

Jeder Bereich bildet einen eigenen abgeschlossenen Wohnteil und eignet sich ideal als persönlicher Rückzugsort zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Das historische Fachwerkhaus unterscheidet sich deutlich von üblichen Stein- und Betonbauten der vergangenen 200 Jahre: Natürliche Materialien, sichtbare Holzkonstruktionen und die über lange Zeit gewachsene Struktur des Hauses prägen ein individuelles Wohngefühl. Dieses Angebot ist ein Unikat und eher für Interessentinnen und Interessenten geeignet, die genau diese besondere Art des Wohnens bewusst suchen.

Ausstattung & gemeinschaftliche Bereiche (Co-Living):

Die Wohnbereiche sind in ein Co-Living-Konzept eingebettet, bei dem einzelne Wohnräume klar zugeordnet und abschliessbar sind, bestimmte Flächen jedoch bewusst gemeinsam genutzt werden.

o voll ausgestattete Miele-Küche mit Esszimmer zur gemeinschaftlichen Nutzung

o Diele mit Zugang zum Garten , die sowohl den Weg zur Küche als auch in den Aussenbereich erschliesst.

o gemeinschaftlicher Garten mit Sitzplatz, Marktschirm, Unterstand und kl. Gartenhaus.

o Miele-Waschmaschine und Miele-Trockner zur gemeinsamen Nutzung.

So verbindet dieses Co-Living-Konzept individuelle Privatsphäre in den Wohnbereichen mit bewusst gemeinsam genutzten Räumen. Es entsteht ein respektvolles, nachbarschaftliches Miteinander, das eigenständiges Wohnen und gemeinschaftlichen Nutzen ausgewählter Bereiche sinnvoll kombiniert.

Moderne, klimafreundliche Haustechnik:

Obwohl der historischen Bausubstanz wird das Haus zeitgemäss und energieeffizient betrieben:

o Beheizung und Warmwasser über eine moderne Wärmepumpe

o überwiegend Versorgung mit eigenem Strom aus Photovoltaik

Dadurch sind die CO2-Emissionen für Heizung und Warmwasser in diesem historischen Gebäude vergleichsweise gering. Die Kombination aus alter Bauweise und moderner Energietechnik ermöglicht ein bewusstes, zukunftsorientiertes Wohnen mit Blick auf Nachhaltigkeit.

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.

Die Kombination aus historischem Eichenfachwerk und den Bruchsteinfundamenten des Vorgängerbaus verleiht den Räumen ein unvergleichliches Raumklima und eine besondere Aura der Beständigkeit.

Ausstattung

Das historische Fachwerkgebäude ist weitgehend im Ursprung erhalten und gepflegt. Vollausgestattete Miele-Küche mit Esszimmer zur gemeinschaftlichen Nutzung mit einer anderen Einzelperson aus dem anderen Wohnbereich. Ebenfalls steht gemeinsam eine Mielewaschmaschine und ein Mieletrockner zur Verfügung. Ein Fahrrad kann im Eingangsbereich - der früheren Futtertenne - 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.

Elektromobilität: Stellplatz mit Wallbox, Sie laden Ihr Auto wann Sie möchten... eine PV-Anlage ist vorhanden. Doppelstellplatz hintereinander 75,00€/mt. wird separat angeboten.

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gesuchte Mietperson - Eigenschaften für gelingendes Co-Living:

Gesucht werden Einzelpersonen, die persönlich und charakterlich gut zu diesem Co-Living-Konzept und zur besonderen Wohnsituation in einem historischen Fachwerkhaus passen. Wichtige Eigenschaften sind insbesondere:

o Respektvoller Umgang mit Mitbewohnerinnen/Mitbewohnern und dem gemeinsamen Haus

o Bereitschaft zu einer ruhigen, verlässlichen und langfristig orientierten Wohnweise

o Interesse an und Verständnis für die Besonderheiten eines historischen Fachwerkhauses.

o Verantwortungsbewusstsein im Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Räumen (Küche, Diele, Garten, Waschmaschine/Trockner)

o Kommunikationsfähigkeit zur Förderung eines angenehmen Miteinanders im Co-Living.

o Wertschätzung für ein natürliches, individuelles Wohnumfeld mit moderner, klimabewusster Haustechnik.

Diese Beschreibung soll das Wohnangebot transparent machen und diejenigen ansprechen, die sich mit der besonderen Gebäudehistorie, der Lage, der energieeffizienten Ausstattung und dem Co-Living-Konzept identifizieren können und sich vorstellen, sich dort langfristig wohlzufühlen.

Weitere Informationen zu Raumgrössen, Mietkonditionen und Verfügbarkeit erhalten Sie gerne auf Anfrage. Wenn Sie sich mit dem beschriebenen Co-Living-Konzept, der historischen Bauweise und adernachhaltigen Ausrichtung identifizieren können und eine langfristige Wohnperspektive suchen, freuen wir uns auf Ihre aussage kräftige Nachricht.

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. Insbesondere der benachbarte Pflanzen- und Lebensmittelmarkt ist fussläufig erreichbar.

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 "Sportmühle" 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 300 m nah in Lauflage. S-Bahn.

Zwischen Urbanität und Natur:

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

Direkt angrenzend befindet sich der Parkplatz des Pflanzenmarktes. Tagsüber ist daher mit regem Kundenverkehr und einer lebendigen, geschäftlichen Umgebung zu rechnen. Für Personen, die kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein aktives Umfeld zu schätzen wissen, bietet diese Lage klare Vorteile.

Überzeugen Sie sich selbst.

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.

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

Exposé - Galerie

Hauszugang

Giebel

Eingangsflur

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Bad

Dusche

Exposé - Galerie

Diele zu Garten u Küche

Esszimmer (Co-Living)

Exposé - Galerie

Esszimmer (Co-Living)

Küche (Co-Living)

Exposé - Galerie

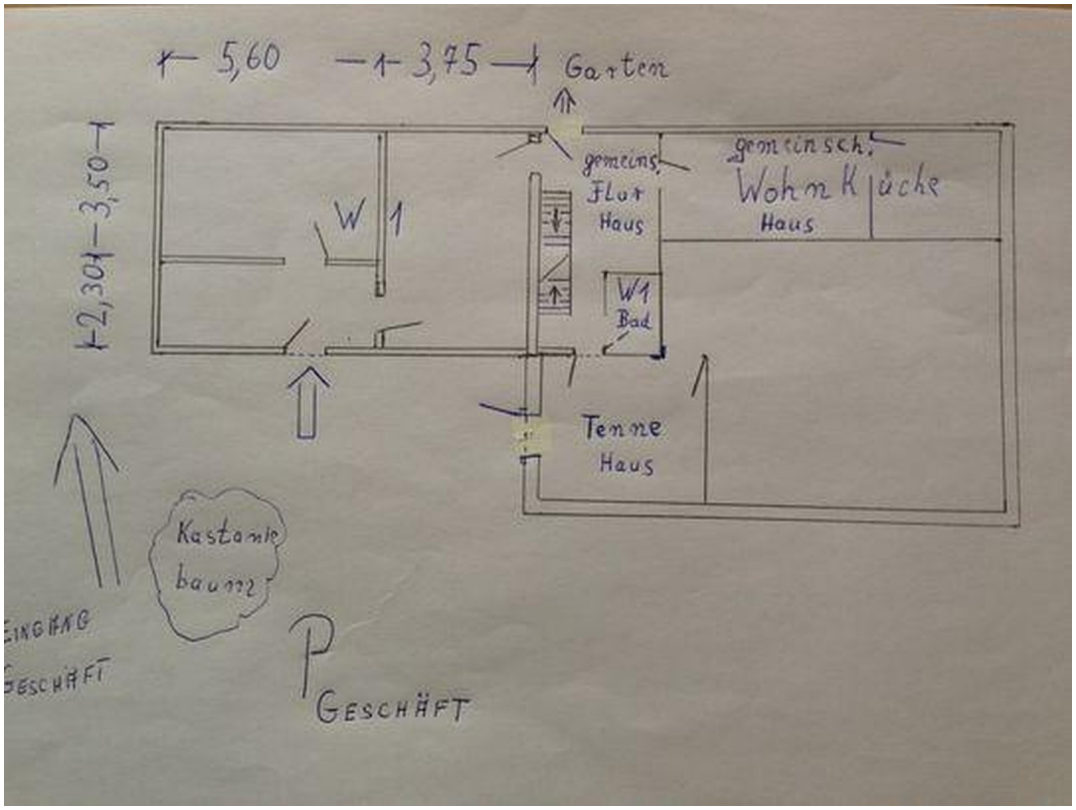
Diele (Co-Living)

Garten (Co-Living)

Exposé - Galerie

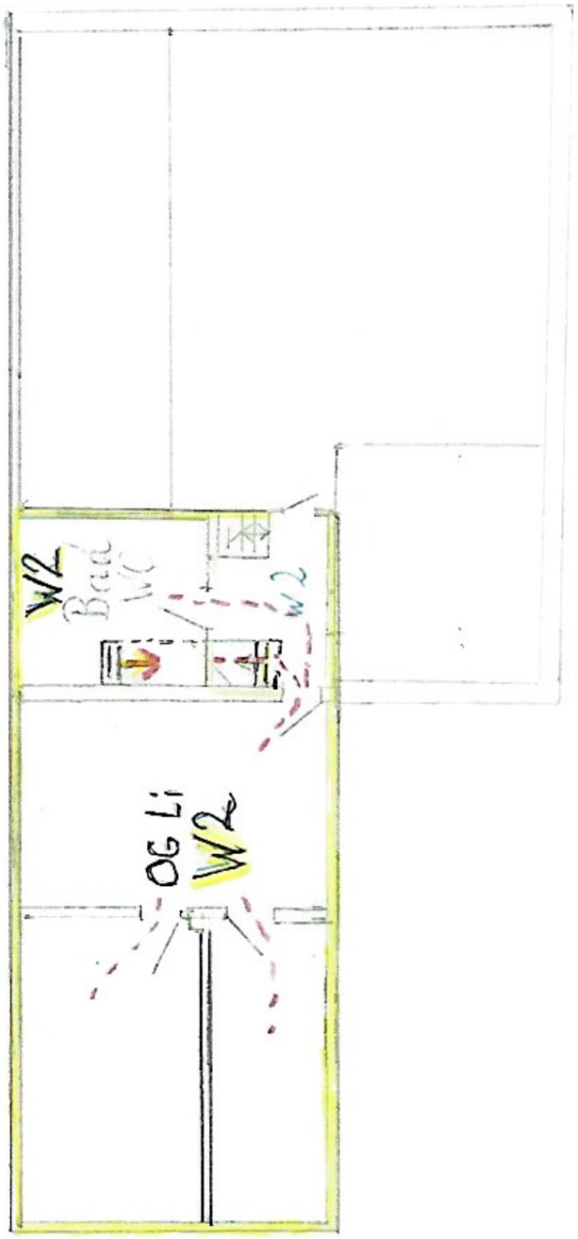
Garten

Bauerngarten



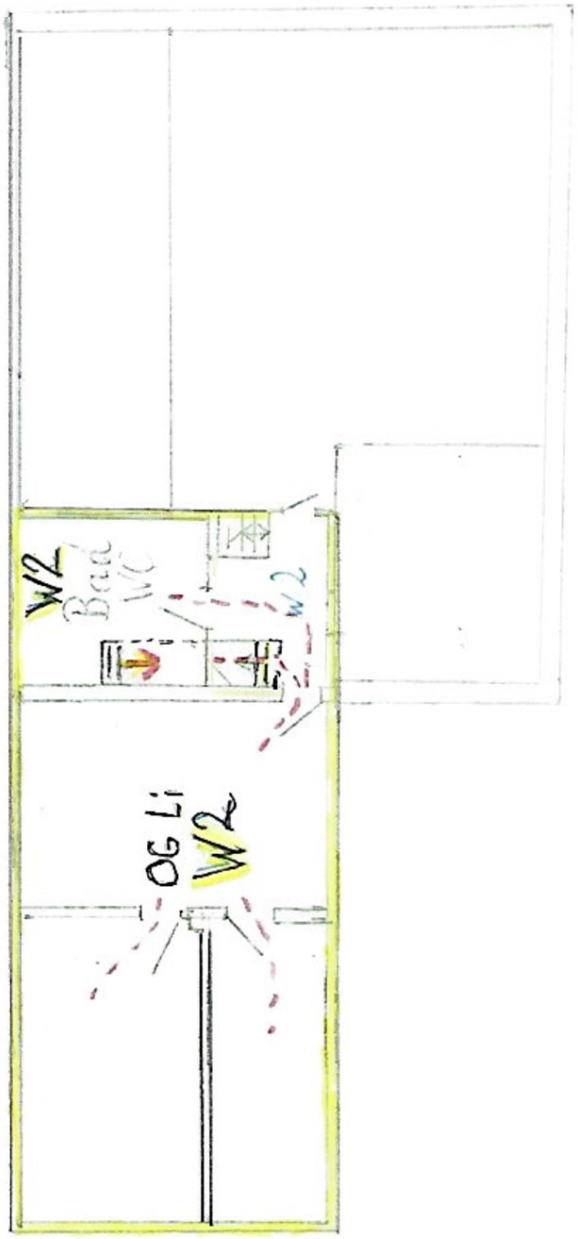
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



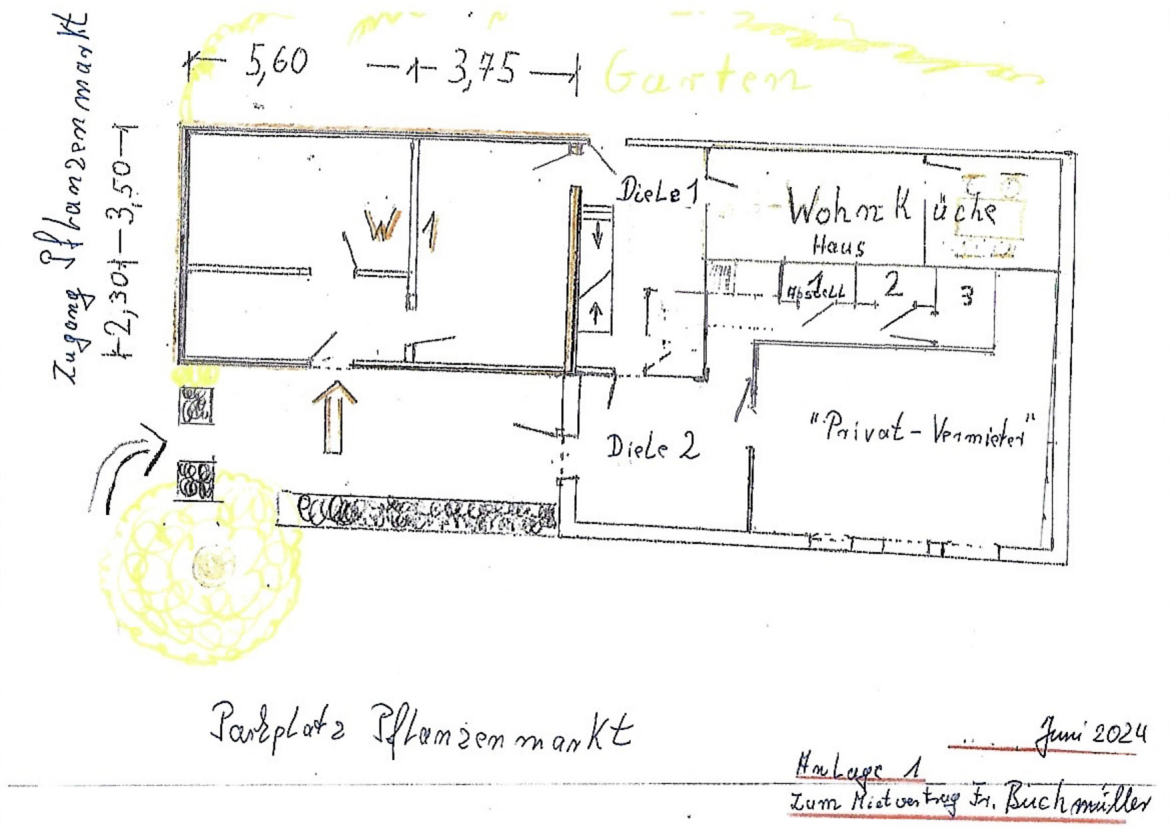
OG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Mieterfragebogen

Hinweise zur Bewerbung / Erstkontakt

Dieses Angebot richtet sich an Einzelpersonen, die eine längerfristige Wohnsituation in einem historischen Wohnhaus mit gemeinschaftlich genutzten Wohnbereichen suchen. Um prüfen zu können, ob Wohnung, Haus und Zusammenleben gut zu Ihnen passen, bitte ich Sie um eine kurze schriftliche Vorstellung mit Antworten auf die folgenden Punkte:

1. Persönliche und berufliche Situation
   Bitte teilen Sie kurz Ihr Alter, Ihre derzeitige berufliche Tätigkeit und Ihre ungefähre Einkommenssituation mit (z.B. „unbefristete Anstellung“, „Beamter/in“, „selbstständig mit langjähriger Tätigkeit“, etc.).
2. Geplante Wohndauer und Einzugstermin
   Wie lange planen Sie voraussichtlich in dieser Wohnung zu bleiben (z.B. „mindestens 2–3 Jahre“) und welchen Einzugstermin stellen Sie sich vor?
3. Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen (WG, gemeinsames Wohnen)
   Haben Sie bereits Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen und was war Ihnen dabei wichtig?
4. Interesse am Wohnen im historischen Wohnhaus
   Was reizt Sie persönlich am Wohnen in einem historischen Fachwerk-Wohnhaus – insbesondere im Unterschied zu einem Neubau oder einem klassischen Mehrfamilienhaus?
5. Umgang mit gemeinschaftlichen Wohnbereichen
   Wie stellen Sie sich Ihren Alltag in den gemeinsam genutzten Bereichen (Küche mit Esszimmer, Diele zum Garten, Garten, Waschmaschine/Trockner) vor?
   Welche Haltung haben Sie zu Ordnung, Rücksichtnahme und ruhigem Zusammenleben?
6. Einschätzung zur Lage und Umgebung
   Direkt angrenzend befindet sich der gut frequentierte Parkplatz eines benachbarten Pflanzenmarktes, sodass tagsüber mit regem Kundenverkehr zu rechnen ist.
   Wie schätzen Sie diese Lage für sich persönlich ein – passt dieses Umfeld zu Ihrem Alltag und Ihren Bedürfnissen?

Bitte senden Sie Ihre Vorstellung möglichst vollständig über das Portal. Auf dieser Basis treffe ich eine erste Auswahl für telefonische Vorgespräche und Besichtigungstermine.