

Hilden – Hilden

# Geräumige Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten auf selten großem Grundstück in Hilden

Objektnummer: 24134010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 803 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134010
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1952

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	307.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



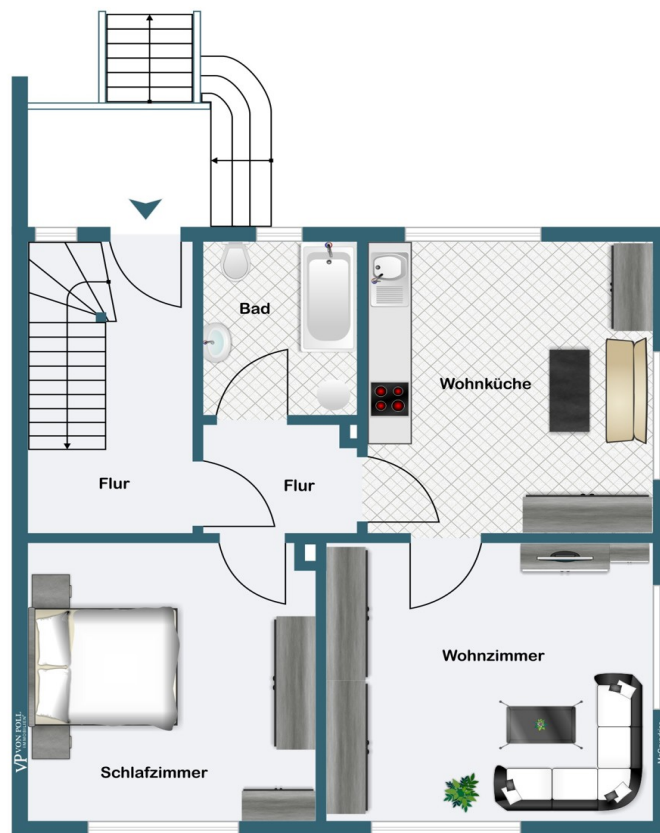
Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Die Immobilie

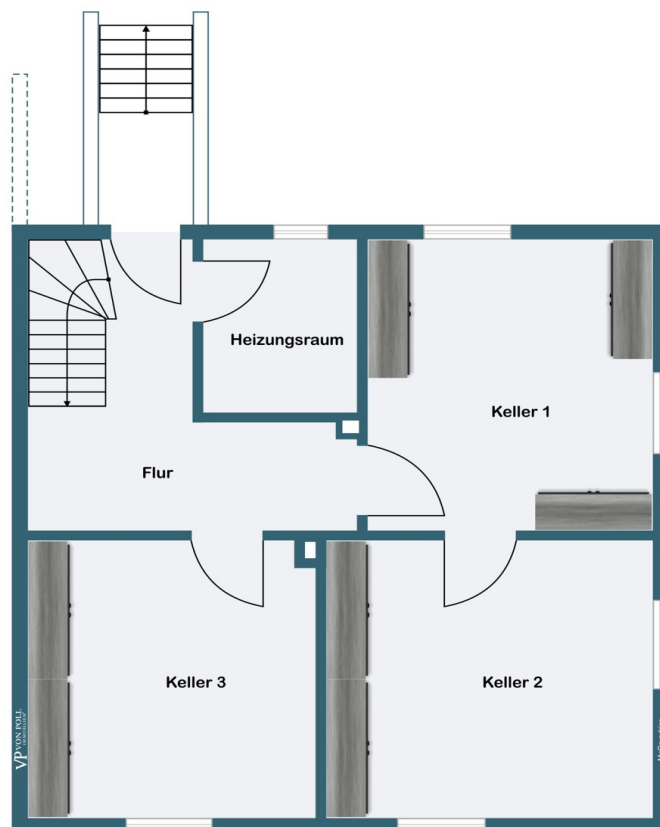


Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> auf einem äußerst großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 803 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage, ideal für Familien. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, die über ein Treppenhaus miteinander verbunden sind. Jede Einheit verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Wohnküche, ein Wohnzimmer und einen Flur. Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum und drei zusätzliche Kellerräume, die über eine Außentreppe zum Garten zugänglich sind. Das Dach des Hauses ist einfach gedämmt und trocken. Die Gasheizung wurde erst kürzlich im Jahr 2022 erneuert. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage für ein Fahrzeug, sowie zwei PKW-Stellplätze. Des Weiteren steht ein kleines gemauertes Haus zur Verfügung, das als Gerätehaus genutzt werden kann. Der selten große Garten bietet viel Platz für individuelle Bedürfnisse und lädt zum Entspannen und Spielen im Freien ein. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Insgesamt eignet sich dieses Haus sowohl als Eigenheim als auch als Anlageobjekt für Investoren. Die Kombination aus einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage, dem großen Grundstück und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung machen dieses Haus zu einer attraktiven Immobilie für Familien oder Investoren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte Baujahr 1952
- aufgeteilt in 2 Wohneinheiten, die über ein Treppenhaus verbunden sind
- Dach ist einfach gedämmt und trocken
- je Wohneinheit im Erd- und Dachgeschoss 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohnküche,  
1 Wohnzimmer und Flur
- die Küchen sind mit Einbauküchen versehen, die optional übernommen werden können
- Kellergeschoss mit Heizungsraum und 3 Kellerräumen, sowie Außentreppe zum Garten
- selten großer Garten mit 803 m<sup>2</sup>
- Gasheizung wurde 2022 erneuert
- Garage für 1 Fahrzeug auf dem Grundstück
- 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- 1 kleines gemauertes Haus (als Gerätehaus nutzbar) auf dem Grundstück

Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Alles zum Standort

Die Lage dieser Immobilie ist äußerst attraktiv und bietet eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und natürlicher Schönheit. Die Adresse profitiert von ihrer Nähe zum Stadtwald, einem malerischen Erholungsgebiet, das zum Spazieren, Joggen und Entspannen einlädt. Hilden selbst ist eine charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen, die eine ausgezeichnete Lebensqualität bietet. Sie zeichnet sich durch ihre historische Altstadt mit ihren pittoresken Gebäuden, gemütlichen Cafés und Geschäften aus. Die Nähe zu Düsseldorf und anderen umliegenden Städten macht Hilden zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber gleichermaßen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Immobilie ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnen A3 und A46 sind schnell erreichbar, was Pendler und Reisende gleichermaßen schätzen. Zudem gibt es in Hilden eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, einschließlich Busse und S-Bahnen, die den Zugang zu umliegenden Städten erleichtern. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Natur, urbanem Leben und guter Verkehrsanbindung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren äußerst attraktiv ist.

Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 307.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24134010 - 40724 Hilden – Hilden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Guido Gerressen

---

Bahnhofstraße 18 Hilden / Haan  
E-Mail: [hilden.haan@von-poll.com](mailto:hilden.haan@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)