

Hilden – Hilden

# Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort – entdecken Sie diesen Rohdiamanten in Hilden!

Objektnummer: 24134036



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 545 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

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

Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24134036	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	10	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Die Immobilie





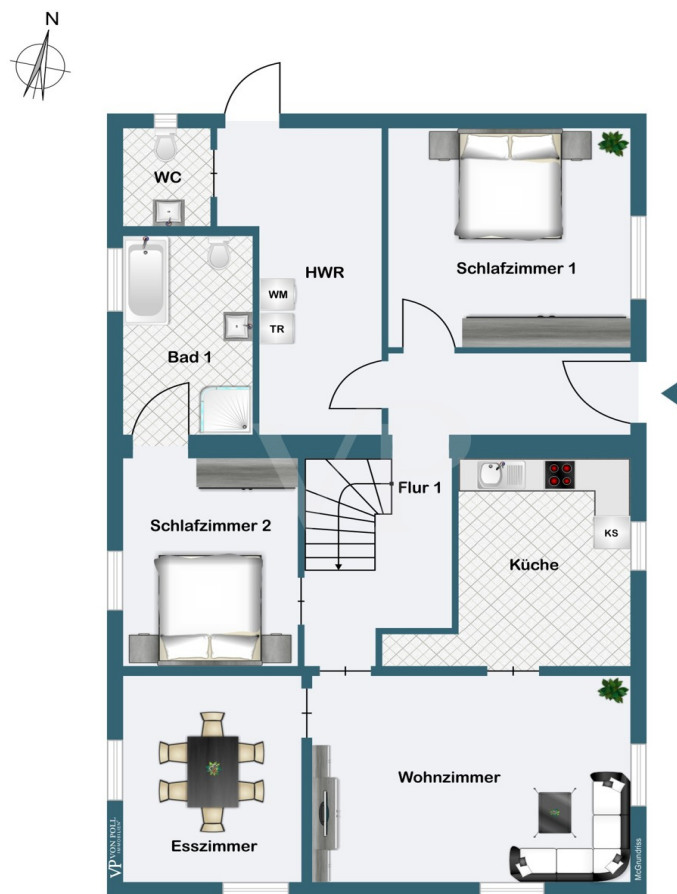
Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

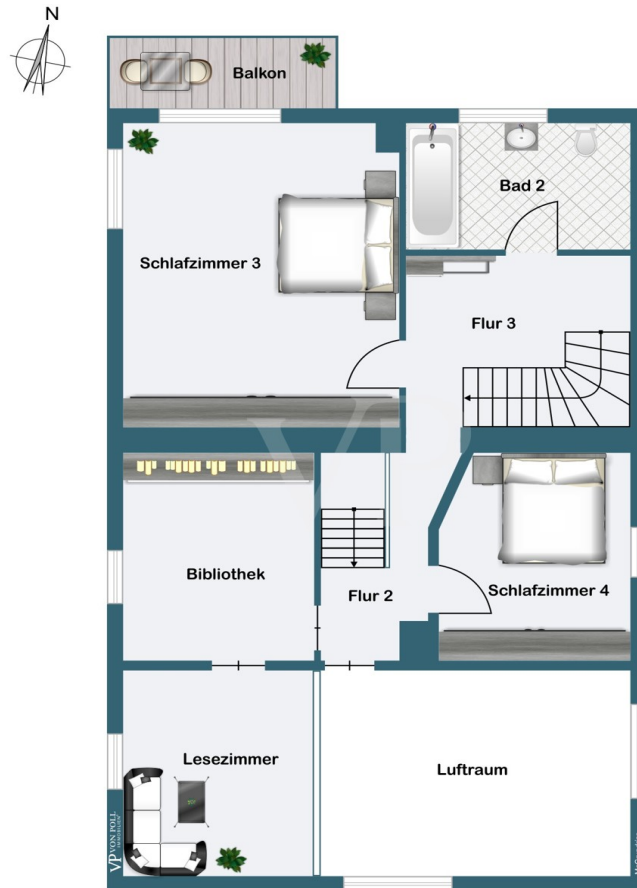
## Die Immobilie

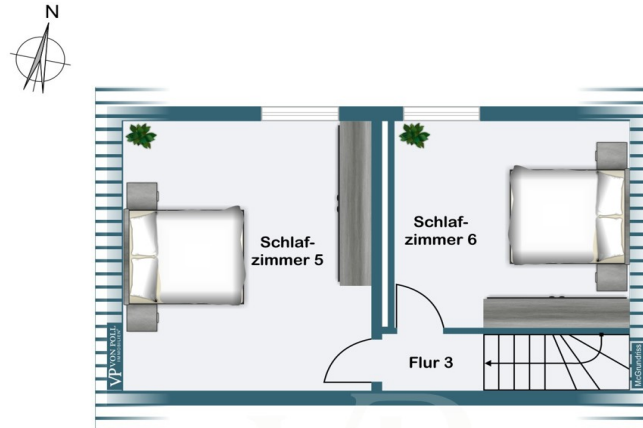


Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## 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: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus, das 1880 ursprünglich erbaut und 1965 durch einen stilvollen Anbau erweitert wurde. Nach einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 vereint diese Immobilie den nostalgischen Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Immobilie besticht durch lichtdurchflutete Räume, die vielfältige Möglichkeiten der Individualisierung bieten. Mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen und zehn flexibel nutzbaren Zimmern, bietet dieses Haus sehr viel Raum für verschiedenste Lebenskonzepte - ob Familienleben, Homeoffice oder Platz für kreative Hobbys – hier finden Sie optimale Bedingungen. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag, während das großzügige Wohnzimmer mit der Möglichkeit der Aktivierung eines Kamins eine behagliche Atmosphäre schafft. Die Immobilie steht auf einem ca. 545 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das viel Freiraum für Gartenprojekte, Gestaltungsideen, Spielbereiche oder gemütliche Terrassen bietet. Ein Balkon und die Möglichkeit zur Erweiterung der Grundfläche z.B. in Form eines Wintergartens, machen die Aussicht auf das Leben und Wohnen hier besonders attraktiv. Bei der Sanierung wurde großer Wert auf die Bewahrung des historischen Charakters gelegt, ohne auf moderne Standards zu verzichten. Hinter der Fassade verbirgt sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das ästhetischem Anspruch gerecht wird. Das Haus liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Stadtteil mit hervorragender Anbindung an die kommunale Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen mit den Annehmlichkeiten städtischen Lebens. Dieses Immobilienangebot überzeugt mit einem außergewöhnlich guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Mit einem Bodenrichtwert von 530 Euro pro m<sup>2</sup> in dieser begehrten Hildener Lage erhalten Sie eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie zu einem äußerst fairen und marktgerechten Preis zu erwerben. Dieses Haus ist aufgrund seiner Größe und Ausstattung eine perfekte Wahl für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ein Zuhause mit Charakter und Individualität suchen und Raum zur Entfaltung benötigen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses Objektes zu überzeugen. Erleben Sie diese Immobilie vor Ort und lassen Sie sich von diesem Wohntraum inspirieren. Ihr neues Kapitel beginnt hier!

Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Ausstattung und Details

- 545 m<sup>2</sup> Grundstück in verkehrsberuhigter Lage
- ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gebäudeteil von 1880 als Fachwerk mit Lehmgefachen erstellt ist von außen ummauert
- Anbau von 1965
- 1 Kriechkeller ( teilunterkellert) und von Außen zugänglich
- 10 Zimmer für individuelle Nutzungsmöglichkeiten
- im Erdgeschoss sind alle innenliegenden Wände herausnehmbar und ermöglichen dadurch ein indivuelles Raumkonzept
- 2 Badezimmer - eines davon modernisiert in 2023
- 1 Gäste-WC
- 1 Balkon
- 2 Garagen und 2 PKW Stellplätze
- großzügiger Garten mit überdachter Terrasse
- Möglichkeit zur Erweiterung der Grundfläche , z.B. in Form eines Wintergartens
- der Schornstein im Erdgeschoss kann aktiviert und für einen Kamin/Ofen genutzt werden
- außergewöhnlich gutes Preis-Leistungs-Verhältnis!

Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Wohngegend, die durch ihre gute Anbindung und umfangreiche Infrastruktur überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und Grünflächen, die eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre schaffen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, ebenso wie verschiedene Schulen und Kindergärten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Hilden Süd bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten die Autobahnen A3, A46 und A59, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Düsseldorf oder Köln ermöglicht. Freizeitmöglichkeiten finden sich in der näheren Umgebung, darunter Sportvereine, Parks und Restaurants, die vielfältige Optionen für Erholung und Aktivitäten bieten. Insgesamt ist diese Immobilie ideal für alle, die eine ruhige Wohnlage mit schneller Erreichbarkeit von städtischer Infrastruktur kombinieren möchten.

Objektnummer: 24134036 - 40721 Hilden – Hilden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 104.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistersauszugs, 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: 24134036 - 40721 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)