

Hilden

# Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Seitenstraße mit Loggia

CODE DU BIEN: 24134023



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

PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24134023	Prix d'achat	185.000 EUR
Surface habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	1996
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1971	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	76.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.04.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété



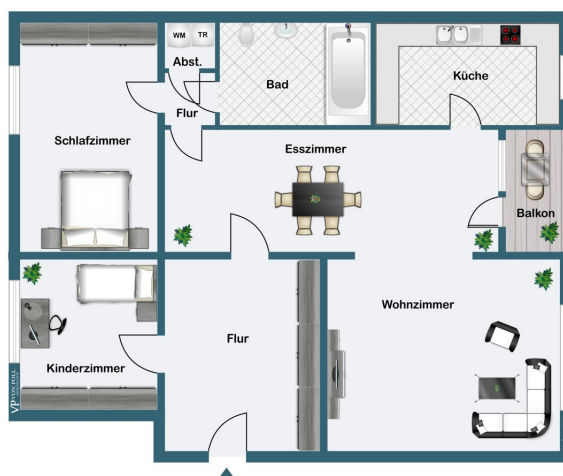
CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1971 in einem ruhigen 8-Parteienhaus. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 1996 modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Diese Immobilie bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre vorteilhafte Lage in Hilden Nord. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig bemessen und bietet Zugang zur gemütlichen Loggia mit Westausrichtung, auf der Sie den Nachmittag und Abend genießen können. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und überzeugen durch ideale Lichtverhältnisse sowie eine ruhige Lage. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über helle Fliesen, die für eine freundliche und einladende Atmosphäre sorgen. Besonders praktisch ist der separate Abstellraum innerhalb der Wohnung, der mit einem Waschmaschinenanschluss versehen ist. So können Sie Ihre Haushaltsgeräte bequem und platzsparend unterbringen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Kellerraum. Fahrradbegeisterte profitieren von einem eigenen Fahrradkeller, in dem sie ihre Räder sicher und trocken unterbringen können. Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Lage und bietet gleichzeitig eine sehr verkehrsgünstige Anbindung. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenausstattung besticht durch Teppichböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie durch hochwertige Holzdecken, die für ein warmes und gemütliches Wohnambiente sorgen. Die Heizungsanlage ist eine zentrale Heizungsanlage, die in der ganzen Wohnung für wohlige Wärme sorgt. Die gepflegte und ruhige Wohnanlage sowie die angenehme Nachbarschaft zeichnen diese Immobilie zusätzlich aus und bieten Ihnen ein angenehmes und wohltuendes Wohnumfeld. Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine komfortable und gut gelegene Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst vom Charme dieser Wohnung zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## Détails des commodités

- 3 Zimmer
- Teppichböden
- hochwertige Holzdecken
- Wannenbad mit hellen Fliesen
- Loggia
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fahrradkeller
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden**

## Tout sur l'emplacement

Hilden liegt als viertgrößte Stadt im Kreis Mettmann mit seinen etwa 56.000 Einwohnern vor den Toren Düsseldorfs am Fuße des Bergischen Landes. Eine hübsche und belebte Innenstadt mit einem einladenden Marktplatz und pittoresken Fachwerkhäusern machen dieses Städtchen auch für das Umland als Einkaufsstadt attraktiv. Vielfältige Gastronomie, ansprechende Geschäfte und ein lebendiges Veranstaltungsprogramm sorgen für ein abwechslungsreiches und aktives Stadtleben. Die Stadt besticht durch Ihre harmonische Balance zwischen Kleinstadtfleur und weitläufigen Grünflächen und bietet zahlreiche attraktive Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Hübsche Seen, gefragte Freizeitbäder und der angrenzende Stadtwald schaffen umfangreiche Angebote für jeden Geschmack. Eine optimale verkehrstechnische Anbindung an die Autobahnen A 3, A 46 sowie A 59 und an den öffentlichen Nahverkehr mit S-Bahn und Bussen garantieren unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und machen Hilden besonders für Pendler nach Köln, Düsseldorf und Wuppertal in Richtung Ruhrgebiet als Wohnort sehr interessant. Ebenso haben Sie per S-Bahn mit der Linie 1 eine direkte Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen. Die Immobilie befindet sich im Hildener Norden an einer ruhigen, nur von Fußgängern begehbaren Stichstraße. Sie sind unmittelbar im Grünen, haben Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, das Parken ist auch kein Problem und eine Bushaltestelle in die etwa 2 km entfernte Innenstadt ist in der Nähe.



CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 76.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) 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.

CODE DU BIEN: 24134023 - 40724 Hilden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)