

Hilden

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

VP azonosító: 24134023



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

VÉTELÁR: 185.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Áttekintés

VP azonosító	24134023	Vételár	185.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 70 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	2		
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1971	Modernizálás / Felújítás	1996
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	76.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.04.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan



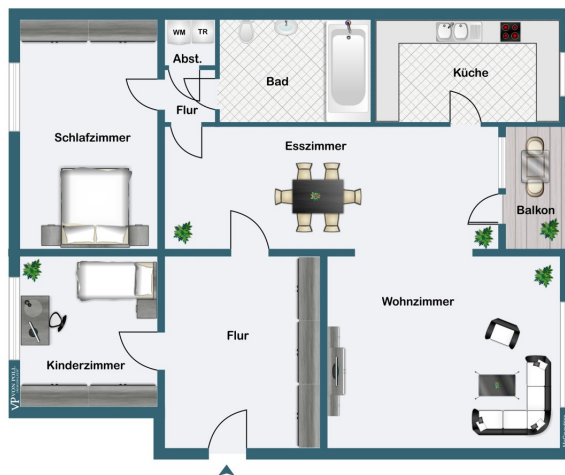
VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden**

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden**

## Minden a helyszínr?!

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 Kleinstadtflair 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.



VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24134023 - 40724 Hilden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)