



**Wohnung**

**Haus im Haus, individuelle 3-  
Zimmer- Maisonettwhg. Nah am  
Landschaftsschutz Hilden-Ost  
(72484)**

**Objekt-Nr.:  
64312-72484**

## labels.forSale

in 40724 Hilden-Kalstert





## Details

<b>Preise</b>	Kaufpreis	<b>399.000 €</b>
	Hausgeld	<b>383 €</b>
	Käuferprovision	<b>3.57 %</b>
<b>Informationen</b>	verfügbar ab	<b>Nach Vereinbarung</b>
	Provisionspflichtig	✓
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	<b>field.approximately 117 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	<b>3</b>
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	<b>1995</b>
	Kategorie	<b>Gehoben</b>
	Zustand	<b>neuwertig</b>
	Unterkellert	<b>Ja</b>
<b>Räume, Flure und Etagen</b>	Etage	<b>2</b>
	Etagen	<b>3</b>
	Wohneinheiten	<b>2</b>
<b>Ausstattung</b>	Bad mit	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
	Küche	<b>Einbauküche</b>
	Boden	<b>Fliesen, Parkett</b>
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Dachboden	✓



## Stellplätze

	Anzahl	Kaufpreis pro Einheit
<b>Freiplatz</b>	<b>1</b>	<b>6.000 €</b>
	Anzahl	Kaufpreis pro Einheit
<b>Garage</b>	<b>1</b>	<b>13.000 €</b>

## Beschreibung

Baujahr: 1995 laufend instandgehalten, modernisiert, sehr gepflegter Gesamteindruck Bauweise: Einseitig angebautes Gebäude, Konventionell erstellt, 2,5-geschossig, ausgebautes Satteldach. Balkonterrasse rückseitig nach Süden ausgerichtet. Nur 6 Parteien bewohnen das gepflegte Gebäude. Eine Garage und ein Stellplatz gehören zur Wohneinheit. Aufteilung: Wohnfläche nach Angabe ca. 117 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss: geräumiger Wohnraum mit vorgelagerter Balkonterrasse (10 m<sup>2</sup>), offene zum Wohnraum ausgerichtete Komfort-Einbauküche, Diele mit Abstellraum, G-WC mit Dusche, geräumiger Schlafraum (Kinder-Arbeitszimmer). Im Dachgeschoss über interne Treppe erreichbar: Schlafzimmer mit 19,08 m<sup>2</sup> und Ankleideraum, Flur und geräumigen Badezimmer mit Fenster. Ein geräumiger Kellerraum und allgemeine Waschküche, Trockenraum sowie Fahrradraum gehören zur Wohnung.

## Ausstattung

Ausstattung: Das äußerst gepflegte Gebäude wird momentan noch durch eine regelmäßig gewartete Gaszentralheizung beheizt Fußbodenheizung ist in der gesamten Einheit vorhanden Durch eine beschlossene monatliche Sonderumlage wurde geplant eine Wärmepumpe inklusive PV Unterstützung einzubauen. Die Gesamtkosten sind komplett angespart. Der Wohnbereich wurde modernisiert und mit Echtholzparkett verlegt. Auch ist eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Siemens, Bosch sowie eine professionelle Siebträger-Kaffeemaschine von ESC installiert worden. 2022 wurde ein neues Schiebeelement mit 3-Fachverglasung zur Terrasse eingebaut sonstige Fenster haben Isolierverglasung und teilweise elektrisch bedienbare Rollläden.



Eine Markise über der Balkonterrasse ist vorhanden. In der Diele befindet sich ein kleiner Einbauschränk. Besonders erwähnenswert ist der offene Kamin im Wohnraum.

## Sonstiges

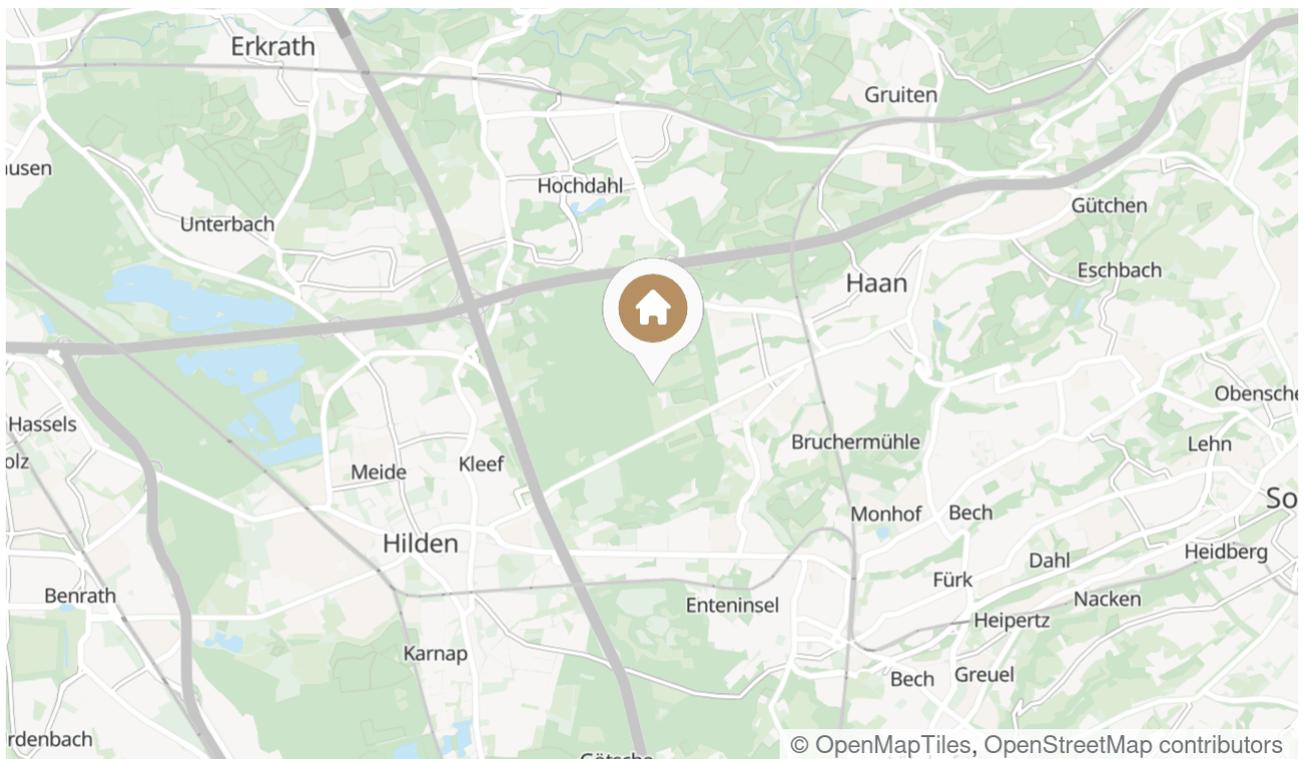
Energieausweis: V, 157,03 kWh/m<sup>2</sup>a inkl. WW, Zentralh., Erdgas, Baujahr 1995.  
Freiwerdend: nach Absprache Hausgeld: ca. 383,- EUR inklusive Rücklage  
Gesamteindruck: Eine -wohlühl- Maisonettewohnung mit einem zukunftsweisenden grünen Fußabdruck zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Kaufpreis: Maisonettewohnung inkl. EBK EUR 390.000,- (3.504,-/m<sup>2</sup>) zzgl. 1 Garage und 1 Stellplatz Gesamt EUR 409.000,- - Im Alleinauftrag -  
Haftung: Wir bemühen uns alle Angaben so vollständig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben der jeweiligen Verkäufer verlassen müssen, können wir keine persönliche Haftung übernehmen. Courtage: Die anteilige, für den Käufer anfallende, Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr beträgt 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. des Kaufpreises. Finanzierung: Durch laufende Zusammenarbeit mit namhaften Finanzierungs-instituten sind wir stets in der Lage, Ihnen eine auf Ihre persönlichen Verhältnisse abgestimmte Finanzierung zu ermöglichen. Für die zusätzliche Finanzierungsbearbeitung wird von uns keine Kostenberechnung vorgenommen.

## Lage & Umgebung

40724 Hilden–Kalstert

Lage: Der Ortsteil Kalstert liegt im Hildener Osten nahe der Hildener Heide und dem Sandberg. Die angebotene Einheit befindet sich am Ende einer Sackgasse – also kein Durchgangsverkehr und direkt am Landschaftsschutzgebiet.

Besonders erwähnenswert; 2 Waldschwimmbäder: im Hildener Stadtwald und in der Ohligser Heide. Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind vom Objekt aus gut erreichbar; auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist gegeben.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



# Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**2028**

Endenergieverbrauch

**137 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

**E**

Baujahr

**1995**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**

Energieausweis

**2008**





Rückansicht



Dachterasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Moderne Einbauküche



Essbereich



Essbereich, Zugang OG



Badezimmer obere Ebene



Badezimmer



Duschbad



Rückansicht



Frontansicht



Frontansicht

## Kontakt

Telefon: 0211- 550 4 440

E-Mail: [mail@tust-immobilien.de](mailto:mail@tust-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Kontakt Tust Immobilien

### Impressum

[34107.screenwork.dev/impressum/](https://34107.screenwork.dev/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[34107.screenwork.dev](https://34107.screenwork.dev)

