



Wohnung

**Vermietungssichere Maisonette-
Wohnung in beliebter Lage am
Naturschutzgebiet**

**Objekt-Nr.:
20017-3285**

Wohnung zum Kauf

in 40724 Hilden





Details

Preise	Kaufpreis	426.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	11.700 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	vermietet
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 107 m²
	Zimmer	3
	vermietbare Fläche	ca. 107 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1996
	Kategorie	Gehoben
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	2
	Etagen	2
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
Ausstattung	Boden	Parkett, Granit
	Gäste-WC	✓
	Sauna	✓



Wasch/Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Stellplätze

Tiefgarage	Anzahl	Kaufpreis pro Einheit
	1	13.000 €

Beschreibung

Diese Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 2. Obergeschoss sowie das ausgebaute Galeriegeschoss einer gepflegten Wohnanlage am Rande eines Naturschutzgebiets. Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m², zwei Balkonen, einer beeindruckenden Raumhöhe durch die offene Galerie und einer hochwertigen Ausstattung bietet diese Immobilie außergewöhnlichen Wohnkomfort sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Anspruch. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das 2. Obergeschoss. Hier eröffnet sich ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum großen Balkon in Westausrichtung. Über ein großes Schiebetürelement gelangen Sie ins Freie. Die Küche und der Essplatz sind durch eine elegante Glasschiebetür vom Wohnraum separiert. Die moderne Einbauküche wurde erst im vergangenen Jahr von den jetzigen Mietern installiert. Bei gewünschter Eigennutzung kann die Küche von den Käufern entgeltlich übernommen werden. Ein innenliegendes Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf der Eingangsebene. Eine filigrane Wendeltreppe führt ins Galeriegeschoss. Hier beeindruckt besonders der offene Galeriebereich mit Blick in das darunterliegende Geschoss die großzügige Deckenhöhe und der Lichteinfall schaffen ein luftiges, beinahe loftartiges Wohngefühl. Das Galeriegeschoss beherbergt ein geräumiges Elternschlafzimmer mit praktischen Einbauschränken sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne. Ein weiterer, ursprünglich als Kinder- oder Gästezimmer geplanter Raum wird als private Sauna und Ruhezone genutzt. Ein Rückbau zur Nutzung als Büro oder Kinderzimmer ist auf Wunsch ohne großen Aufwand möglich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den zweiten, uneinsehbaren Balkon mit weitem Blick ins Grüne. Ein Rückzugsort mit echter Wellness-Qualität. Ein kleiner Abstellraum in der Dachschräge komplettiert die Wohneinheit. Die Wohnung ist unbefristet vermietet. Das Mietverhältnis



besteht seit über 15 Jahren. Die derzeitigen Mieter fühlen sich ausgesprochen wohl und würden das Mietverhältnis gerne fortsetzen. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 11.700 EUR pro Jahr. Eine Eigenbedarfskündigung ist unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen möglich. Optional kann ein ebenfalls vermieteter Tiefgaragenstellplatz für 13.000 EUR erworben werden. Fazit: Diese Maisonette-Wohnung ist keine Standardimmobilie – sie ist ein Zuhause mit Charakter, Charme und außergewöhnlicher Raumwirkung. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die naturnahe Lage und der gepflegte Zustand machen die Wohnung zu einer idealen Wahl, sei es als wertstabile Kapitalanlage oder als künftiges Refugium für Paare oder kleine Familien.

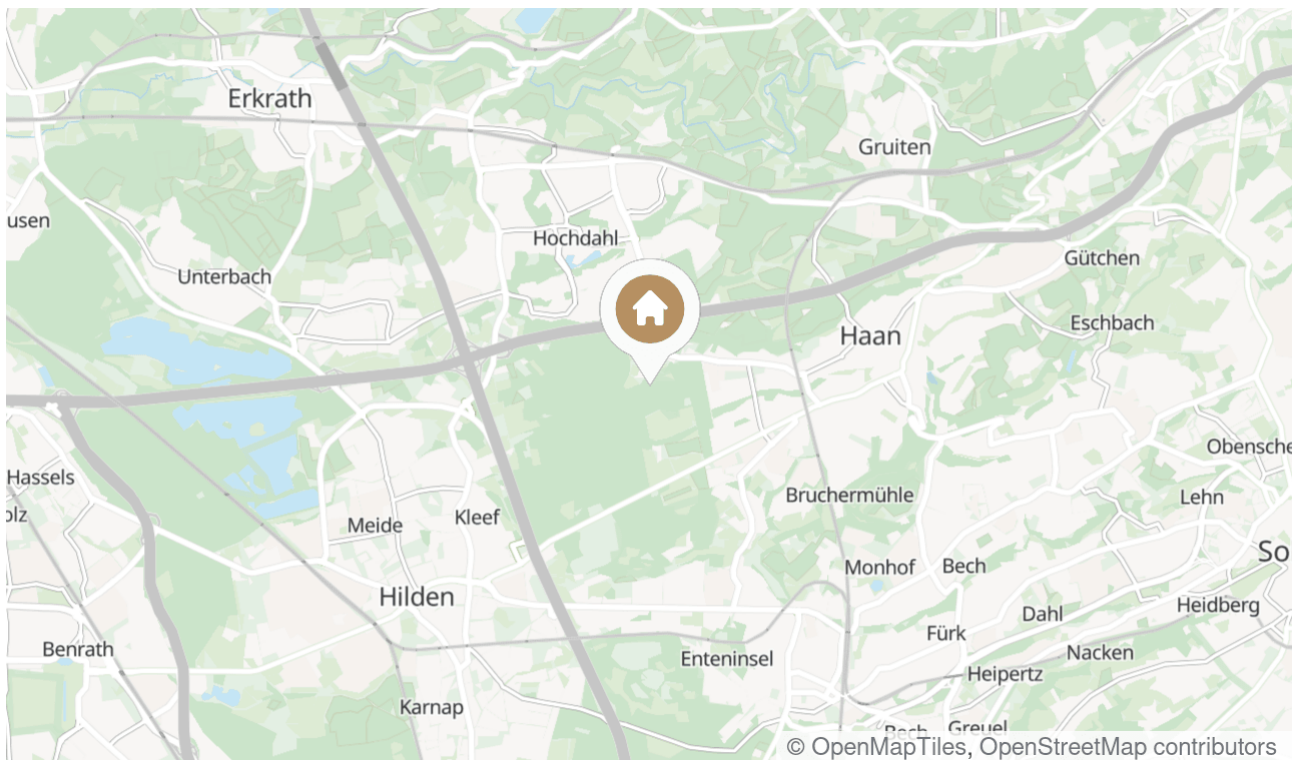
Ausstattung

ca. 107 m² Wohnfläche – 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum – Zwei Balkone – Echtholzparkett im Wohnbereich – Blue Pearl-Granitboden und Fliesenspiegel in der Küche – einheitlich geflieste Böden im Dachgeschoss – Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche – innenliegendes Gäste-WC – filigrane Wendeltreppe ins Galeriegeschoss – eigener Kellerraum – gemeinschaftlicher Waschkeller mit eigenem Zählerplatz – gemeinschaftlicher Fahrradkeller – optionaler Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox-Vorbereitung – Sauna – gepflegte Wohnanlage mit sehr solider Rücklage

Lage & Umgebung

40724 Hilden

Hilden liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr und zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Kreis Mettmann. Die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, eine hervorragende Verkehrsanbindung (Autobahnen A3, A46 und A59 sowie S-Bahn-Anschluss) sowie die hohe Lebensqualität machen die Stadt besonders attraktiv für Pendler, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen. Die Wohnung befindet sich am Rande eines weitläufigen Naturschutzgebietes, das direkt an das Wohnquartier angrenzt. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen hier direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Cafés und Restaurants in wenigen Minuten. Eine Lage, die Ruhe und städtische Infrastruktur perfekt verbindet.



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



Energieausweis

Baujahr

1996

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

03.12.2028

Ausstellungsdatum

03.12.2018

Endenergieverbrauch

98 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

C

Wesentlicher Energieträger

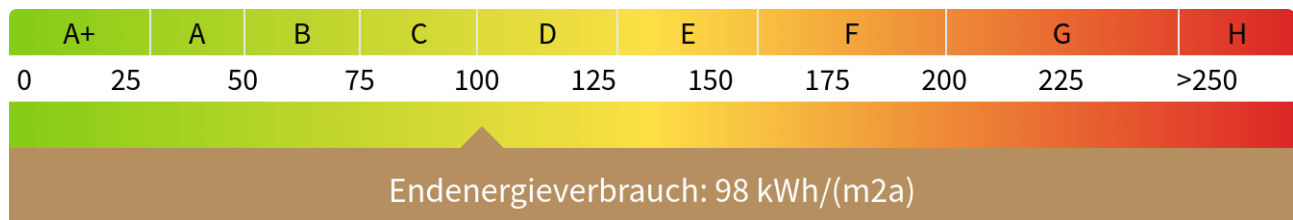
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Außenansicht



Außenansicht



Hauseingang



Parkplätze vor dem Haus



Einfahrt Tiefgarage und Spielplatz



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche mit Essecke



Einbauküche



großzügiger Balkon



Gäste-WC



Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Eckwanne



Schlafzimmer



Sauna/ Zimmer



Balkon/ Dachterasse



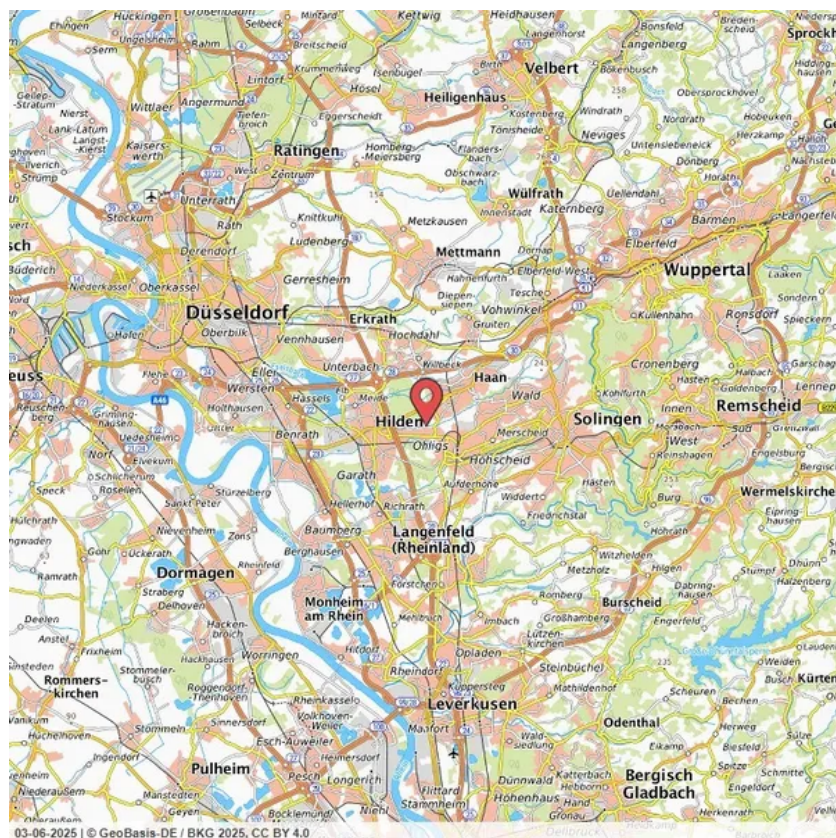
Ausblick



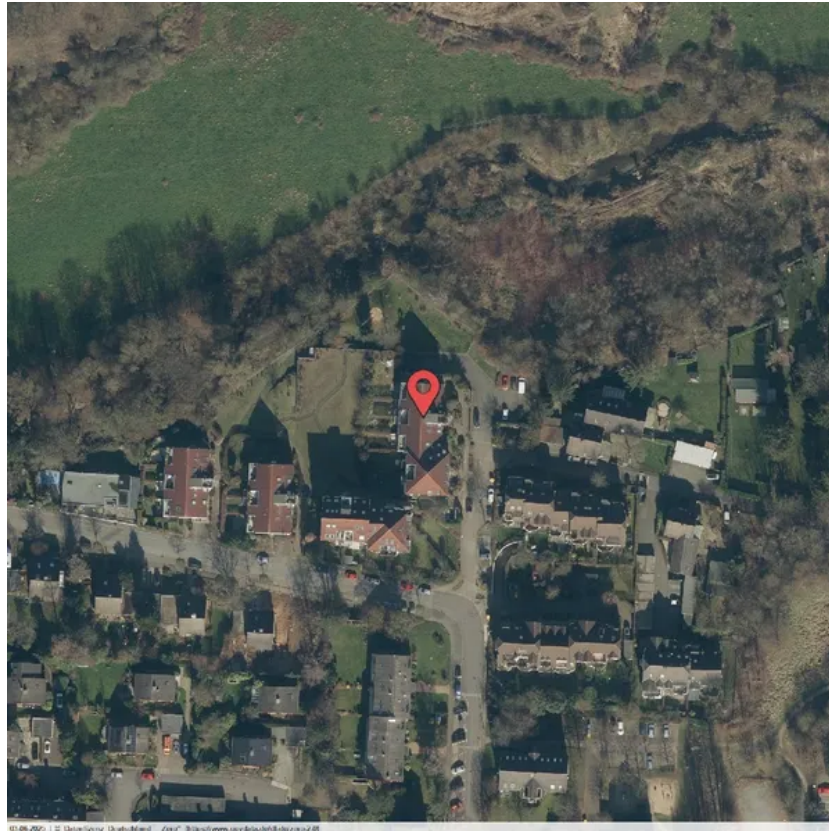
Tiefgarage



TC-Stellplatz optional



Karte



Luftbild

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

