# Teilsanierte und vermietete Eigentumswohnung mit separatem Eingang in ruhiger Lage von Hilden



## Objektbeschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Hilden an. Die Einheit wurde vor zwei Jahren teilsaniert und befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die attraktive, ca. 45 m² große Immobilie ist derzeit für monatlich 560,00 € kalt solide vermietet und bietet sich somit als optimale Kapitalanlage und Investitionsmöglichkeit an.

Beheizt wird das Gebäude über eine 2021 neu eingebaute Gaszentralheizung.

Über den eigenen privaten Eingang betreten Sie die großzügige Diele, in der sich problemlos eine Garderobe oder einige Möbel zur Unterbringung von Jacken und Schuhen verstauen lassen.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

Vom Eingang aus erreichen Sie den Hauptraum der Wohnung, das Wohn- und Schlafzimmer. Große Fenster fluten das Zimmer mit Tageslicht, und auch in der kälteren Jahreszeit lässt es sich hier dank eines offenen Kamins bequem machen.

Durch eine zweite, kleine Diele gelangen Sie in die Küche. Ein weiteres Tageslichtfenster sorgt für Frischluft und lässt sich durch bereits installierte Rollos abdunkeln.
Im gegenüberliegenden, sanierten Badezimmer sorgen moderne und große Fliesen in Weiß- und Beigetönen für ein zeitgemäßes Flair, und die Ausstattung überzeugt mit einer praktischen Handtuchheizung, einem Waschbecken mit dazugehörigem Unterschrank sowie einer offenen Dusche.

Ein Stellplatz für die Waschmaschine und den Trockner steht im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Außerdem gehört zu der Einheit ein Kellerabteil.

Das Hausgeld beträgt inkl. Rücklagen 230,00 € pro Monat.

Wenn wir Ihr Interesse wecken konnten, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr:** | Raumgut_ML_2090 |
| **PLZ:** | 40721 |
| **Ort:** | Hilden |
| **Verfügbar ab:** | nach Vereinbarung |
| **Objektart:** | Wohnung |
| **Objekttyp:** | Erdgeschoss |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Nutzungssart:** | Wohnen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | 135.000,00 € |
| **Heizkosten in Betriebskosten enthalten:** | nein |
| **Außen-Provision:** | 2,975 % inkl. MwSt € |

## Flächen und Aufteilung

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 46 m² |
| **Anzahl Zimmer:** | 1 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |

## Energie-Angaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Energieausweis:** | Verbrauchsausweis |
| **Energieeffizienzsklasse:** | F |
| **Energieverbrauch:** | 167.6 kWh/(m²a) |

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

| | |
|---|---|
| **Energieausweis gültig bis:** | 22.05.2033 |

## Lage

Hilden gehört zum Kreis Mettmann und ist die richtige Wahl für diejenigen, die gut angebunden in Großstadtnähe, aber gleichzeitig ruhiger und dörflicher wohnen möchten. Hilden ist die viertgrößte Stadt im Kreis Mettmann und liegt zwischen Düsseldorf, Wuppertal und Solingen.

Durch den interessanten Branchenmix ist die Stadt Hilden sehr vielfältig und besonders für Pendler ein beliebter Wohnort. Im Herzen von Hilden befindet sich das Zentrum mit vielen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Die schöne Fußgängerzone mit Altstadt-Charakter und zahlreichen Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Für Freizeitgestaltung sorgen verschiedene Parks und zwei große Schwimmbäder sowie der Aussichtsturm, von dem Sie einen wunderbaren Blick auf die bergische Heideterrasse genießen können. Die alljährlich stattfindenden Jazz-Tage sind bis weit über die Grenzen von Hilden bekannt und beliebt.

In Hilden finden Sie ein großes Angebot an Geschäften für den alltäglichen Bedarf, Restaurants mit verschiedenen Landesküchen sowie Apotheken und Ärzte verschiedener Fachrichtungen.

Für sportlich Aktive hat Hilden viel zu bieten. Insgesamt gibt es mehr als 50 Sportvereine. Von Tennis über Inline-Skaterhockey bis hin zu Luft-, Schieß- und Wassersport ist für jeden etwas dabei.

In Hilden finden Sie mehrere Grundschulen, das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium, eine Gesamtschule sowie diverse Kindergärten und -tagesstätten.

Die Bundesstraße 228 verläuft quer durch Hilden und verbindet Sie mit Düsseldorf und Haan. Eine problemlose und schnelle Anbindung an die umliegenden Städte, wie Leverkusen, Wuppertal und Düsseldorf, schaffen die Autobahnen 3, 46 und 59.

## Ausstattung

- 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com

- Im Jahr 2022 teilsaniert

- 560,00 € Nettokaltmiete

- ca. 45 m² Wohnfläche

- neue Fenster

- offener Kamin

- moderne offene Dusche

- Zentralheizung wurde 2021 eingebaut

- Waschraum im Keller

- eigenes Kellerabteil

- Hausgeld inkl. Rücklage beträgt 230,00 €/monatlich

## Sonstige Angaben

Diese Immobilie entspricht nicht ganz Ihren Vorstellungen? Kein Problem, dann schauen Sie sich gern auf unserer Immobilien-Seite um, vielleicht wartet dort schon Ihre neue Traumimmobilie auf Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.
Sollte das von uns vorgestellte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Datenschutz hat für uns eine hohe Priorität … und daher behandeln wir Ihre Daten streng vertraulich. Erfahren Sie mehr zu unseren Datenschutzbestimmungen.

Sie besitzen eine Immobilie in dieser Lage und möchten verkaufen?
Vielleicht haben wir ja bereits den passenden Interessenten für Sie in unserem Bestand!
Gerne übernehmen wir die Vermarktung Ihrer Immobilie für Sie.

**raumgut Immobilien GmbH**
Kalkumer Straße 163
40468 Düsseldorf

+49 (0)211 - 522 80 100
kontakt@raumgut.com
www.raumgutimmobilien.com