

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

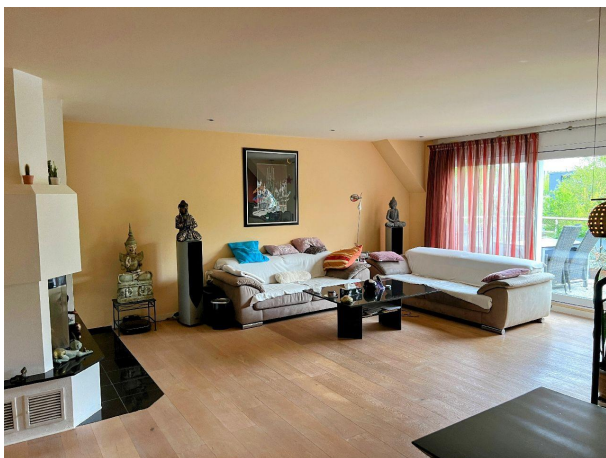
Immobilien-Exposé

**Haus im Haus, individuelle 3-Zimmer-
Maisonettewohnung. Nah am
Landschaftsschutzgebiet Hilden-Ost**

**Objekt-Nr.:
64312-724843**

Wohnung zum Kauf

in 40724 Hilden - Kalstert





Details

Provisionspflichtig

Kamin

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Gäste-WC

Hausgeld

383 €

Käuferprovision inkl. USt.

3.57 %

Wohnfläche (ca.)

117 m²

Zimmer

3

Kategorie

Gehoben

Etage

2

Anzahl Etagen

3

Anzahl Stellplätze

2

Baujahr

1995

Stellplatzpreis (Garage)

13.000 €

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche, Offene Küche

Boden

Parkett

Beschreibung

Baujahr: 1995 laufend instandgehalten, modernisiert, sehr gepflegter Gesamteindruck

Energieausweis: Energieverbrauchskennwert 157,03 kWh / (m²*a)

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. (Wert EUR19.000,-) verbleibt für die Wohneinheit (EUR410.000,-) = EUR/m² 3.504,-

Im 2. OG: ein geräumiger Wohnraum mit vorgelagerter Balkonterrasse (ca. 10 m²), offene zum Wohnraum ausgerichtete Komfort-Einbauküche, Diele mit Abstellraum, G-WC mit Dusche,



geräumiger Schlafraum (Kinder-Arbeitszimmer). Im Dachgeschoss über eine interne Treppe erreichbar: Schlafzimmer mit ca. 19,08 m² und Ankleideraum, Flur und geräumiges Badezimmer mit Fenster. Ein Kellerraum, eine allgemeine Waschküche sowie ein Fahrradraum gehören mit zur Wohnung.

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. 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 eingebaut worden. 2022 wurde ein neues Schiebeelement mit 3-Fachverglasung zur Balkonterrasse 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. Die gesamte Wohnung mit Ausnahme vom Schlaf- und Arbeitszimmer werden mit einer 12V Niederspannung illuminiert. In der oberen Etage befindet sich ein großes Wannenduschbad mit Doppelwaschbecken, eingelassen in hochwertigem schwarzen Granit und ein geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Sonstiges

Freiwerdend: nach Absprache

Hausgeld: ca. EUR 383,-

Gesamteindruck: Eine -wohlühl- Maisonettewohnung mit einem zukunftsweisenden grünen Fußabdruck zur Eigennutzung oder Kapitalanlage.

Maisonettewohnung inkl. EBK EUR 410.000,-

Preis pro m² Wohneinheit (3.504,-)

1 Garage EUR 13.000,-

1 Stellplatz EUR 6.000,-

Gesamt EUR 429.000,-

- 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.

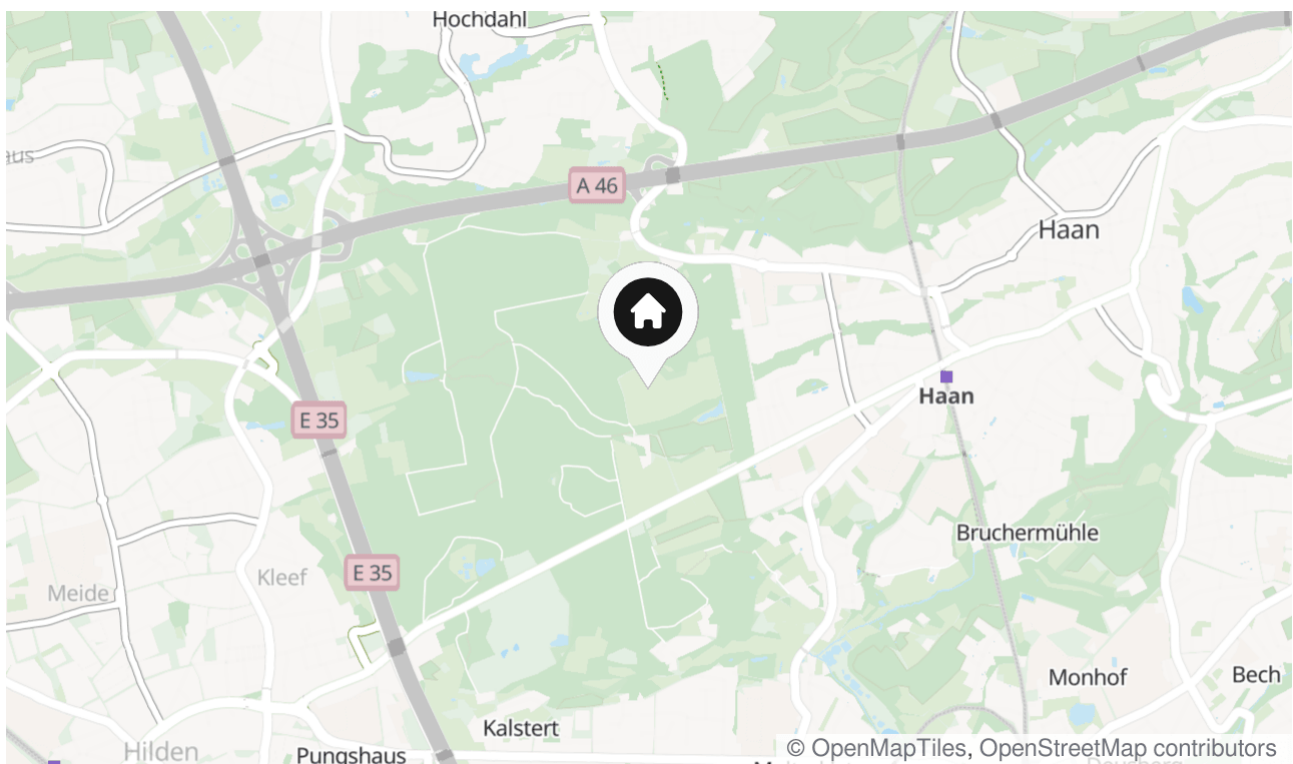
Finanzierung: Durch laufende Zusammenarbeit mit namhaften Finanzierungs-instituten sind wir stets in der Lage, Ihnen eine auf Ihre persönlichen Verhältnisse abgestimmte Finanzierung zu ermöglichen. Für die zusätzliche Finanzierungsbearbeitung wird von uns keine Kostenberechnung vorgenommen.



Lage & Umgebung

40724 Hilden - Kalstert

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 zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf

157 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

Gas





Rückansicht



Wohnbereich



Einbauküche



Essbereich mit Treppe ins OG



Kamin im Wohnraum



Blick Eingangsbereich- Ess-/Wohnbereich



G-WC mit Dusche



Badezimmer



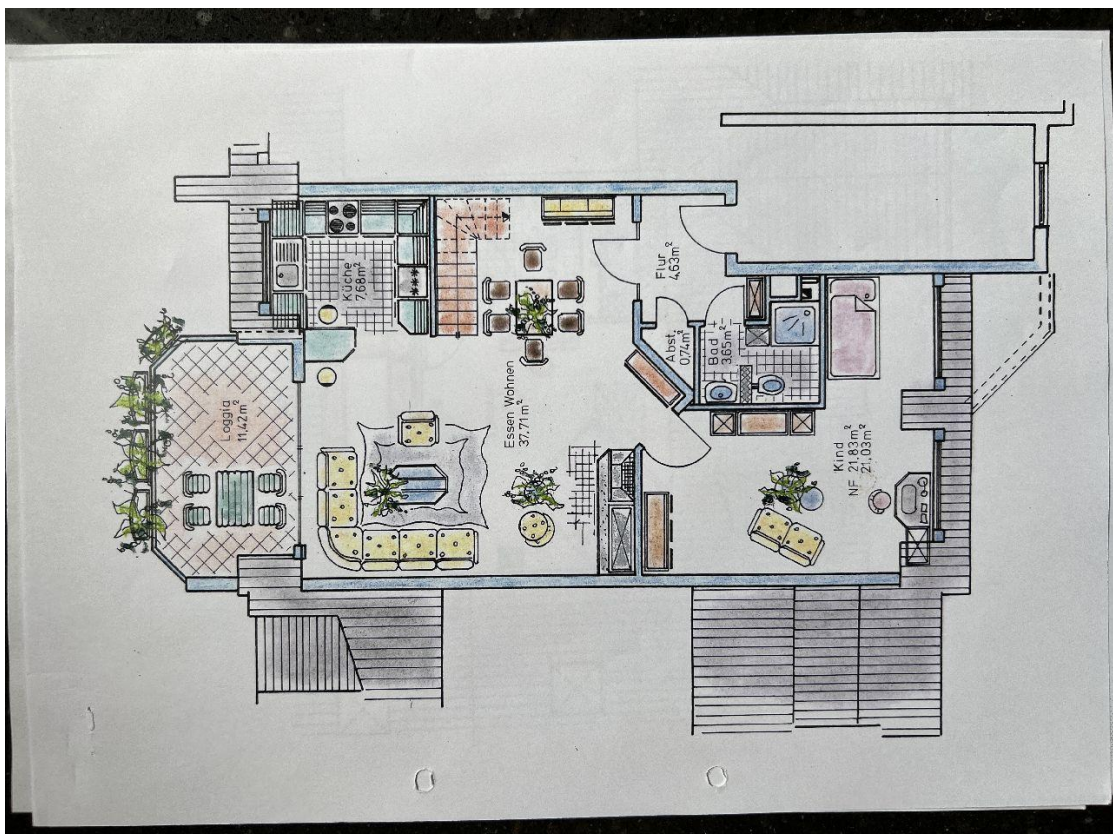
Badezimmer mit Wanne



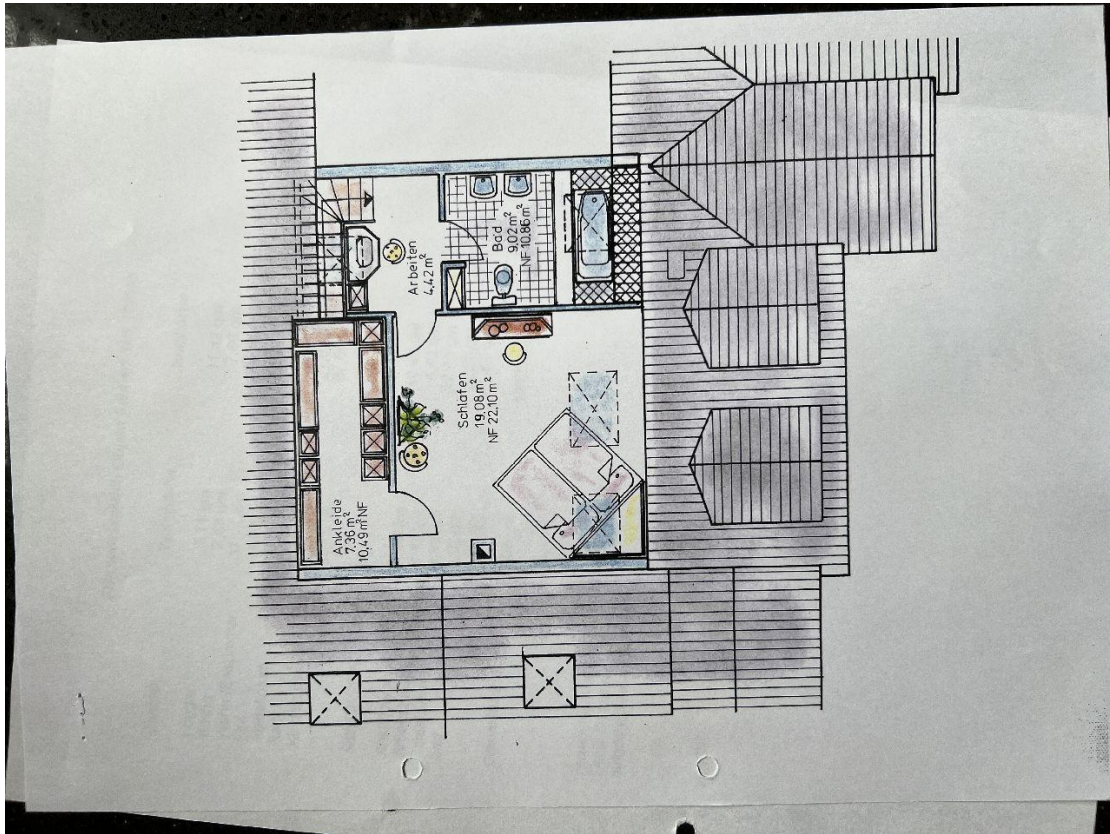
Balkon / Terrasse



Balkon / Terrasse



Grundriss UG



Grundriss OG



Kontakt

Tust Immobilien GmbH

Louise-Dumont-Str. 5
40211 Düsseldorf
Telefon: 0211- 550 4 440
E-Mail: mail@tust-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Kontakt Tust Immobilien

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

