

---

**großzügiges, sehr gepflegtes Reihenhaus  
in bester Zentrumslage von Hilden  
mit Ausbaureserve im Spitzboden**

---



Objekt-Nr.: 5127

Objektart:	<b>Reihenmittelhaus</b>
Lage:	<b>Hilden-Zentrum</b>
Baujahr:	1997
Aufteilung:	<b>4 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Bäder, Gäste-WC, Terrasse &amp; Garten + 33 m<sup>2</sup> Wfl. Aus- baureserve im Spitzboden</b>
Wfl. ca.:	132 m <sup>2</sup> + 33 m <sup>2</sup> Ausbaureserve
Keller ca.:	70 m <sup>2</sup>
Geschosse:	1 ½ geschossig + Spitzboden
Grundstück:	225 m <sup>2</sup>
frei ab:	nach Vereinbarung
Garage:	Einzelgarage + Stellplatz
Kaufpreis:	349.000 €
Courtage:	3,57 % vom Kaufpreis

---



**großzügiger, heller Wohnraum**

---



**Dieses Haus weiß durch viele Vorteile zu überzeugen:**

- ↪ es befindet sich in einer der besten Zentrumslagen
- ↪ der Schnitt ist großzügig und komfortabel
- ↪ der Wohnraum beeindruckt mit etwa 43 qm!!
- ↪ die Küche ist mit einer hochwertigen EBK ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine Abstellkammer
- ↪ 2 geräumige Bäder + Gäste-WC
- ↪ Ausbaureserve von 33 qm Wohnfläche im Spitzboden!

**In der Kombination von begehrter Lage und ansprechender Aufteilung und Ausstattung ist diese Immobilie ein seltenes Angebot!**





### EINGANG / DIELE

Sie betreten das Haus über einen großzügig überdachten Eingangsbereich. Die Diele ist mit fast 10 qm geräumig und einladend. Über das angenehm breite Treppenhaus gelangen Sie bequem auf die obere Etage und in den Keller.

### WOHNRAUM

Das Wohnzimmer bietet mit **ca. 43 qm** ideale Voraussetzungen, um sich hier komfortabel einzurichten und wohl zu fühlen.

Durch die **bodentiefe, große Fensterfront** zum Garten ist das Wohnzimmer **angenehm hell**.

Der **Essplatz** ist **über eine Tür** direkt mit der Küche verbunden.



### GARTEN

Der Garten ist von einem **Gartenarchitekten** angelegt worden. Er ist **pflegeleicht und nahezu uneinsehbar**. Durch die ideale Süd-West-Ausrichtung können Sie hier bis zum Abend die Sonne genießen.

Die **Terrasse** ist großzügig gefliest und mit einer gelb-weißen Markise ausgestattet.

Im Garten befindet sich ein Strom- und Wasseranschluss. Außerdem gibt es einen Ausgang nach hinten.



### **KÜCHE**

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche in zeitlosem weiß ausgestattet. Ein kleiner Essplatz ist integriert. Ein weiteres, sehr praktisches Detail ist die **Vorratskammer**, die zur Küche gehört.

### **GÄSTE-WC**

Das Gäste-WC ist ausreichend groß, weiß gefliest, mit schmaler schwarzer Bordüre. Das Gäste-WC hat ein Fenster.

### **DACHGESCHOSS**

Über das gepflegte, breite Treppenhaus mit Holzstufen in Buche gehen Sie in das obere Geschoss.

### **DIELE**

Auch hier ist der Flur komfortabel groß. Zusätzliche Stellfläche steht im **Abstellraum** zur Verfügung.



### **KINDERZIMMER**

Auf dieser Etage befinden sich **2 Kinderzimmer**, die durch die großen Fenster zur Gartenseite sehr hell sind.



### **DUSCHBAD**

Neben den Kinderzimmern befindet sich ein geräumiges Duschbad, das in weiß gefliest ist.

### **ELTERNZIMMER**

Das Elternzimmer ist mit **über 18 m<sup>2</sup>** Wohnfläche angenehm groß.



Es ist zweigeteilt in einen Schlaf- und einen Ankleidebereich.



## **BAD**

Direkt vom Elternzimmer aus **begehrbar** befindet sich das 2. Bad. Es ist mit 8,5 qm komfortabel groß und hat ein Fenster. Es ist ebenfalls weiß gefliest, mit schwarz-weißer Bordüre.

Die **Wanne** ist mit einer **Duschabtrennung** aus **Glas** ausgestattet.

Das Bad bietet **auch Platz für eine weitere Dusche.**

## **HEIZUNG + WARMWASSER**

Das Haus ist mit einer **Gasheizung** als **Fußbodenheizung** ausgestattet.

Die **Warmwasseraufbereitung** mit **Zirkulation** erfolgt **komfortabel über die Heizung.**



---

## **SPITZBODEN**

Der Spitzboden ist **ausbauvorbereitet: hier stehen nochmals etwa 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche (56,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche) zur Verfügung.** Es wurden bereits Aussparungen für die Erweiterung der Treppe und für 3 Dachflächenfenster (Wechselrahmen) vorgesehen. Leerrohre wurden ebenfalls verlegt.

## **KELLER**

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller ist in 3 Räume unterteilt und durchgehend weiß gefliest. Die **Außenseiten wurden zusätzlich gedämmt.** Der größte Kellerraum (35,5 qm groß) ist mit einem Heizkörper ausgestattet und lässt sich sehr gut als Hobbyraum nutzen.

## **GARAGE**

Zum Haus gehört eine nah gelegene Garage, die einen **Stromanschluss** hat. Vor der Garage befindet sich ein Stellplatz.

## **BÖDEN**

Im Erdgeschoss wurde ein **Amitco-Boden** verlegt. Amitco ist ein hochwertiger PVC-Designboden, der vom Britischen Design Council als das Millennium Produkt gewählt wurde. Amitco ist trittleise, pflegleicht und fühlt sich warm an, auch wenn er wie Stein aussieht. Er lässt sich leicht reinigen und genügt auch höchster Beanspruchung. Im oberen Geschoss ist **Teppichboden** verlegt worden.

---

---

## TÜREN

Die Türen sind weiß mit weißen Holzzarge. Im Wohnzimmer ist eine Vollglastür.

## FENSTER

Die isolierverglasten Fenster haben weiße Kunststoffrahmen und sind alle **mit Rollläden, im Wohnzimmer elektrisch, ausgestattet**. Die Fenster haben Sicherheitsbeschläge.

## FASSADE

Das Haus ist voll verklindert. Zwischen Klinker und Mauerwerk aus Kalksandstein wurde eine 80 mm dicke Glaswollmatte eingebracht.

## ENERGIEAUSWEIS

Entsprechend der hochwertigen Bauweise liegt der **Energieverbrauchskennwert bei sehr günstigen 96,3 kWh/(qm\*a)**.

## TV

Zum Haus gehört ein Kabelanschluss.

---

## L A G E

Die Immobilie befindet sich **in einer begehrten, ruhigen Zentrumslage von Hilden**.

### Infrastruktur

Die Infrastruktur ist aufgrund der zentralen Lage hervorragend:

Die Fußgängerzone erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bistros und Restaurants, außerdem Ärzte und Behörden.

### Freizeit

Hilden verfügt über ein gutes kulturelles Angebot und eine Musikschule. Zahlreiche Sportvereine und Fitness-Studios stellen ein vielseitiges Angebot an Sportmöglichkeiten zur Verfügung.

Das Waldschwimmbad und das Erlebnisbad Hildorado mit Saunabereich laden zum Schwimmen ein.

Hilden ist von Wäldern und Grünflächen umgeben, so dass auch Radfahrer, Jogger und Walker auf Ihre Kosten kommen

## VERKEHRSANBINDUNG

Folgende öffentliche Verkehrsmittel sind schnell zu Fuß zu erreichen:

**L781** Hilden-Süd - Erkrath-Unterfeldhaus - D-Gerresheim **mit Anschluss an die S7, S8 + S68**

**L782** D-Jan-Wellem-Platz - Hilden-Nord - Hilden-Mitte - Hilden-Süd - SG-Hbf **mit Anschluss an die S7**

**L784** D-Süd - Hilden mit Anschluss an S7 - Haan Bf - W-Vohwinkel Bf

*Genaue Informationen zum Fahrplan erhalten Sie unter [www.rheinbahn.de](http://www.rheinbahn.de)*

### mit dem PKW

Mit dem PKW erreichen Sie die Autobahnen A59 / A3 in wenigen Minuten.

Die umliegenden Städte Haan, Erkrath, Solingen, Langenfeld, sowie der Düsseldorfer Süden sind auch über die Bundesstraßen schnell zu erreichen.

---