

Außergewöhnliche Eigentumswohnung mit Balkon, Garage und Gemeinschaftsgarten

Preis: 399.000€ | 108 m² | 3,5 Zimmer



Schlafzimmer:	2	Badezimmer:	2
Wohnfläche:	108 m ²	Terrasse / Balkon:	9,94 m ² m ²
Garage / Stellplatz:	Garage	Heizart:	Gas-Etagenheizung
Energiewert:	C 83,70 kWh/(m ² *a)		

Objektbeschreibung

SIE SUCHEN KEINE NORMALE EIGENTUMSWOHNUNG? HERZLICHEN GLÜCKWÜNSCH, Sie haben sie gefunden!

Die 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 6 Parteienhaus aus dem Baujahr 1993 und ist auf 3 Reihenhäuser, je 2 Wohneinheiten, aufgeteilt.

Die Maisonette-Wohnung, zzgl. des ausgebauten Spitzbodens, hat eine Wohnfläche von ca. 108 m² sowie eine Nutzfläche Spitzboden von ca. 20 m².

Diese ist wie folgt aufgeteilt:

Im Erdgeschoss befindet sich der Zugang zur Wohnung, wo Sie innerhalb des offenen Treppenhauses zum Obergeschoss gelangen.

OBERGESCHOSS:

Befindet sich die einladende offene große Wohnküche, das großzügig geschnittene Wohn-/Esszimmer, mit Austritt auf den in die Grünanlage gerichteten Balkon und das schöne Gäste-WC (neu 2020).

DACHGESCHOSS:

Vom Flur aus gelangen Sie über die Treppe zum Dachgeschoss, wo sich das Kinderzimmer, das innenliegende neue Duschbad (2020), Schlafzimmer mit angrenzendem innenliegendem Wannenbad, inkl. WC befindet.

Es stehen Ihnen darüber hinaus in dem Dieleneingangsbereich vom Obergeschoss ein Einbauschränk/Abstellraum zur Verfügung (dort befindet sich auch die eigene Gasetagenheizung), ein eigener Kellerraum und ein separater Waschraum nur für die beiden wohnhaften Eigentumswohnung Parteien.

Alle Räumlichkeiten sind sehr gut geschnitten und bieten Ihnen ausreichend Platz zur Nutzung. Sollte Ihnen der Platz dennoch zu wenig Stauraum bieten, gelangen Sie zum Dachgeschoss in den ausgebauten Spitzboden, der Ihnen weitere ca. 20 m² Nutzfläche bietet.

Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage, die sich direkt hinter den Gärten befindet, sowie auch der Gemeinschaftsgarten, der nur für die 3 Obergeschosswohnungen vorgesehen ist, da die Erdgeschosswohnungen einen eigenen Garten haben.

Haben wir Sie neugierig gemacht, dann freue ich mich auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage und notieren Sie auch gerne direkt Ihre Besichtigungsterminwünsche, inkl. Uhrzeiten.

Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

Obergeschoss sowie Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden – insgesamt 128 m² Wohn/-Nutzfläche
Gesamte Fußböden (außer Sanitär) mit Laminat, bzw. Wohnzimmer in Parkettbelag
Gäste-WC mit anthrazitfarbiger Wand/- Bodenfliesen sowie Mosaikeinsätze, inkl. Heizung
Balkon mit Markise
Einbauküche – kann kostenlos mit übernommen werden
Schlafzimmer mit innenliegendem Wannenbad, Waschtisch und WC – braune Holzoptik
Bodenfliesen mit beige Wandfliesen
Einbauschränk/Abstellraum im OG – Flur sowie eigene Etagenheizung
die Fenster sind überwiegend mit Rollläden ausgestattet und im Schlaf/- und Kinderzimmer befinden sich an den Veluxfenstern Verdunklungsrollos
ausgebauter Spitzboden – Zugang mit Raumpartreppe
eigener großer Kellerraum
separater Waschraum für EG und OG-Wohnung
Garage (nicht elektrisch)
Gemeinschaftsgarten mit Strom und Wasser – alleinige Nutzung nur für die 3 Obergeschosswohnungen

Lagebeschreibung

Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe und können zu Fuß erreicht werden. Besonders hervorzuheben ist, dass die Hildener Innenstadt, verschiedene Schulen, Kindergärten, Kinderärzte, Apotheken, Ärzte u.v.m. fußläufig erreichbar sind.

Auch die nächste Autobahnanbindung A3 und A46 erreichen Sie in ca. 2 Autofahrminuten und die ÖPNV-Anbindungen nach Düsseldorf, Solingen, Haan und Mettmann sind fußläufig erreichbar.

Sonstiges

Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich, sowohl um die Belange der Eigentümer, als auch um die Instandhaltung der Immobilie. Aktuell wurde die rückseitige Fassade gestrichen.

Das monatliche Hausgeld liegt bei 152 €, inkl. Rücklagenbildung. Hinzu kommt die eigene Zahlung von Heizkosten sowie Warmwasser, die Sie direkt mit dem Versorgungsunternehmen Stadtwerke Hilden abrechnen.

ACHTUNG! Die Eigentumswohnung soll nur an Selbstnutzer verkauft werden und nicht für Kapitalanleger.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bitte ich Sie, das Kontaktformular so ausreichend auszufüllen, dass wir Sie kontaktieren können, inkl. Telefonnummer und Mailadresse.

WIR FREUEN UNS SCHON SEHR AUF SIE!



Tatjana Bähr

Besichtigungstermine können nach Absprache jederzeit durchgeführt werden. Bitte rufen Sie mich an.

Telefon: 02103 97 89 987 | Mobil: 0152 0175 0104 | www.hausundhaus.de

Haus&Haus Immobilien | Immobilienverwaltung
Bismarck Passage 4
40721 Hilden