

EXPOSÉ

+++ETW WOHNEN AM MÜHLENHOF INKL.BALKON,  
ABSTELLRAUM UND BAD MIT WANNE++++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 40721 Hilden / Pungshaus  
Baujahr: 1984  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 60,20 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 4  
Balkon: ja  
Dachform: Walmdach

**VERKAUFT**

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

- > 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 356



## Objekteckdaten:

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Objektart                                 | Etagenwohnung                    |
| Adresse                                   | 40721 Hilden / Pungshaus         |
| Baujahr                                   | 1984                             |
| Zimmerzahl                                | 2                                |
| Wohnfläche (ca.)                          | 60,20 m <sup>2</sup>             |
| Etage                                     | 2                                |
| Anzahl Etagen                             | 4                                |
| Balkon                                    | ja                               |
| Dachform                                  | Walmdach                         |
| Bauweise                                  | Massiv                           |
| Garage                                    | ja                               |
| Anzahl Stellplätze                        | 1                                |
| Stellplatzart                             | Tiefgarage                       |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                |
| Wesentlicher Energieträger                | GAS                              |
| Energieverbrauchskennwert                 | 146,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis                 | 2028-01-21                       |
| Energieausweis Jahrgang                   | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                               |
| Energieausweis Werteklasse                | E                                |
| Energieausweis Baujahr                    | 1984                             |
| Energieausweis Gebäudeart                 | Wohngebäude                      |
| Unterkellert                              | ja                               |
| WG-geeignet                               | ja                               |
| Gartennutzung                             | ja                               |
| Räume veränderbar                         | ja                               |
| Schlafzimmer                              | 1                                |
| Badezimmer                                | 1                                |
| Küche                                     | Einbauküche                      |
| Heizung                                   | Zentralheizung                   |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Befeuerung           | Gas       |
| Wasch- / Trockenraum | ja        |
| Fahrradraum          | ja        |
| Kabel / Sat-TV       | ja        |
| Zustand              | gepflegt  |
| bezugsfrei ab        | ab sofort |

- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

- > 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 356



## Objektbeschreibung:

Die hier angebotene, großzügig aufgeteilte 2-Raum-Wohnung verfügt über ein überdurchschnittlich großes Wohnzimmer von fast 24m<sup>2</sup> mit angebundenem Südbalkon. Durch die großen Fensterfronten der Balkonanlage kommt viel Tageslicht in die Wohnug. Das Schlafzimmer mit fast 18m<sup>2</sup> ist ebenso mit einer großzügigen Fensteranlage- auch mit Zugang zum Balkon Mühlenshof gelegen. Der Mühlenshof in Hilden ist eine verkehrsberuhigte Sackgasse.

Ein Wannenbad (5m<sup>2</sup>), ein Einbauschränk(1,4m<sup>2</sup>) mit Abstellmöglichkeiten für Staubsauger, Getränkeboxen oder Sonstigem gehören zum Ausstattungskomfort der Wohnung. Der Dielenbereich sowie eine kleine Einbauküche runden den Rest der Wohnung ab. Zudem gehört ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz zu der Wohnung.

Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Die Balkonanlage wurde kürzlich saniert. Vor dem Verkaufsobjekt befindet sich ein hauseigener Spielplatz. Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. eine Metzgerei, Bäckerei, Discountläden etc. befinden direkt in fußläufiger Nähe! Wir hoffen auf diesem Wege einen netten Käufer oder Kapitalanleger Mieter zu finden, der die Werte der Liegenschaft zu schätzen weiß!

## Ausstattung:

- Doppel-Fensteranlage im Wohn- und Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Bad mit Badewanne
- Einbauküche mit Fenster
- Einbauschränk im Flur

Derzeit liegt in der Whg. ein Vinylfußbodenbelag. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert. Zum Kaufobjekt gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Die Immobilie ist mit Erbpacht versehen. Hler beträgt der mt. Erbpachtzins für den Erbpachtgeber 170,31 EUR.

## Lagebeschreibung:

Hilden ist eine Mittelstadt mit 57.000 Einwohnern, gehört zum Kreis Mettmann und liegt in dem Städtedreieck Düsseldorf, Köln und Wuppertal, welche in 15 bis 30 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Hilden verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur; Handwerk und Gewerbe sind ebenso vertreten wie Kunst und Kultur. Ein umfassendes Bildungsangebot in Form von weiterführenden Schulen sind für Hilden selbstverständlich. Durch das Freizeitangebote, wie z.B. Sportstätten, Schwimmbäder, Musikschule, Stadthalle, Parkanlagen, sowie die weitläufigen Naherholungsgebiete Hildener Stadtwald, der Elbsee oder der Unterbacher See - findet man hier ein Umfeld, dass allen Ansprüchen der Lebensunterhaltung gerecht wird. Die attraktive

Innenstadt - insbesondere Fußgängerzone mit altem Markt zieht nicht nur die Einwohner von Hilden an.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 146.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

## Objektbilder:



Gebäude-Aussen

# Eckdaten

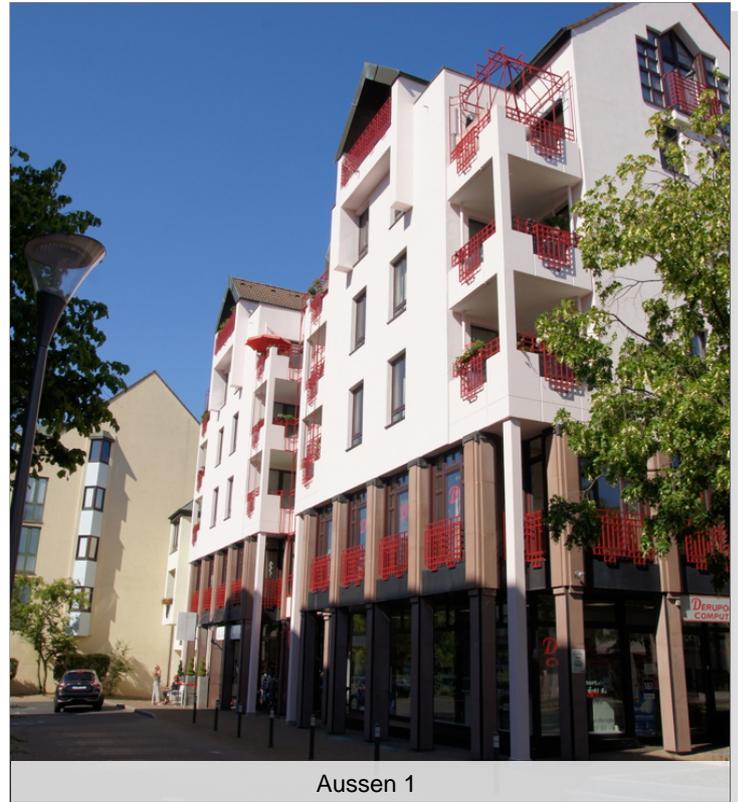
- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

> 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 356



Blick Stadt



Aussen 1



Wohnraum 1



Aussen 2



Wohnraum2

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

- > 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 356



Aussen 3



Eingang



Aussen 4



Eingang 1

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

- > 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 356



Blick vom Balkon



Schlafzimmer



Blick vom Balkon



Einbauküche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

- > 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 356



Makrolage

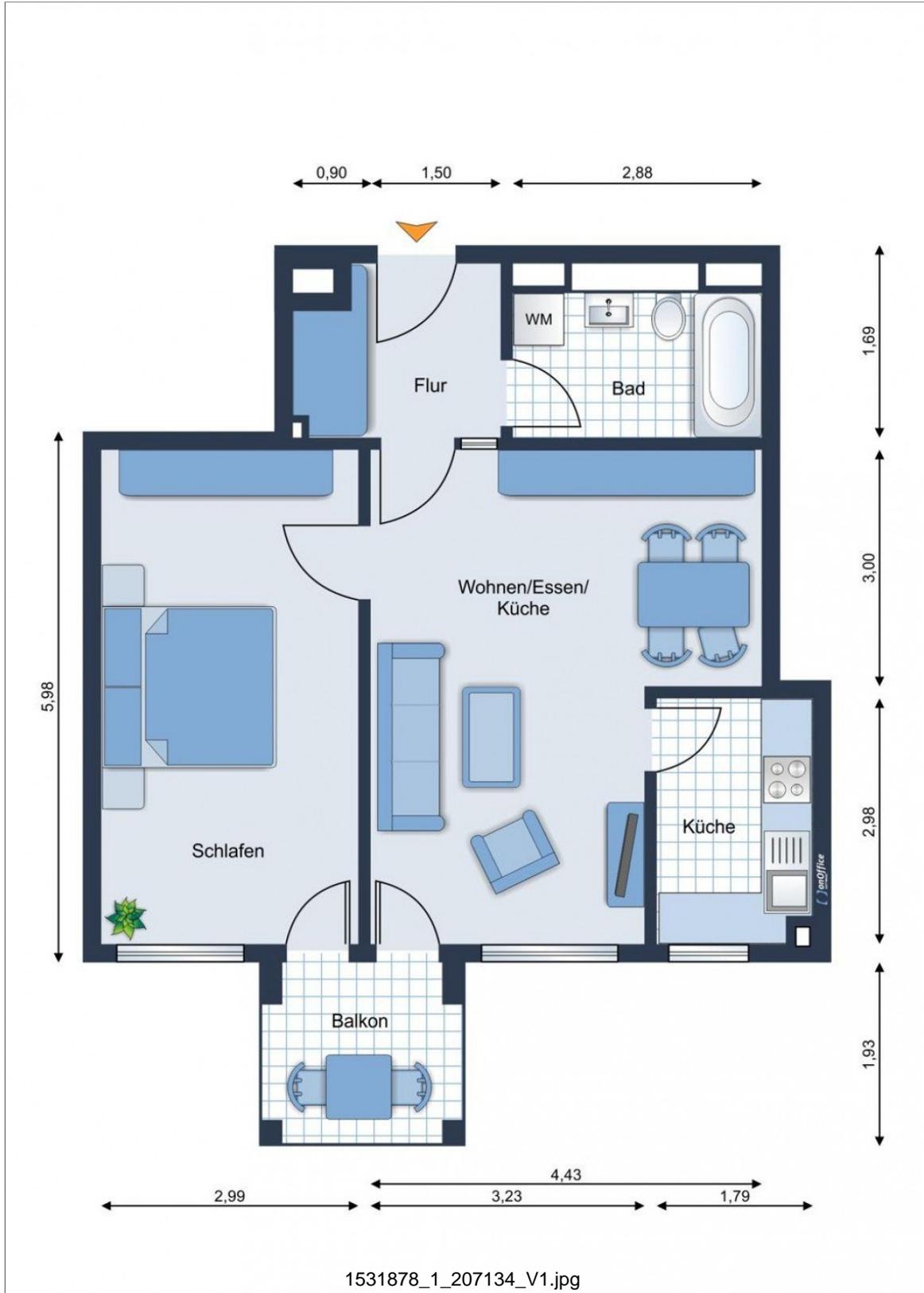


Mikrolage

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

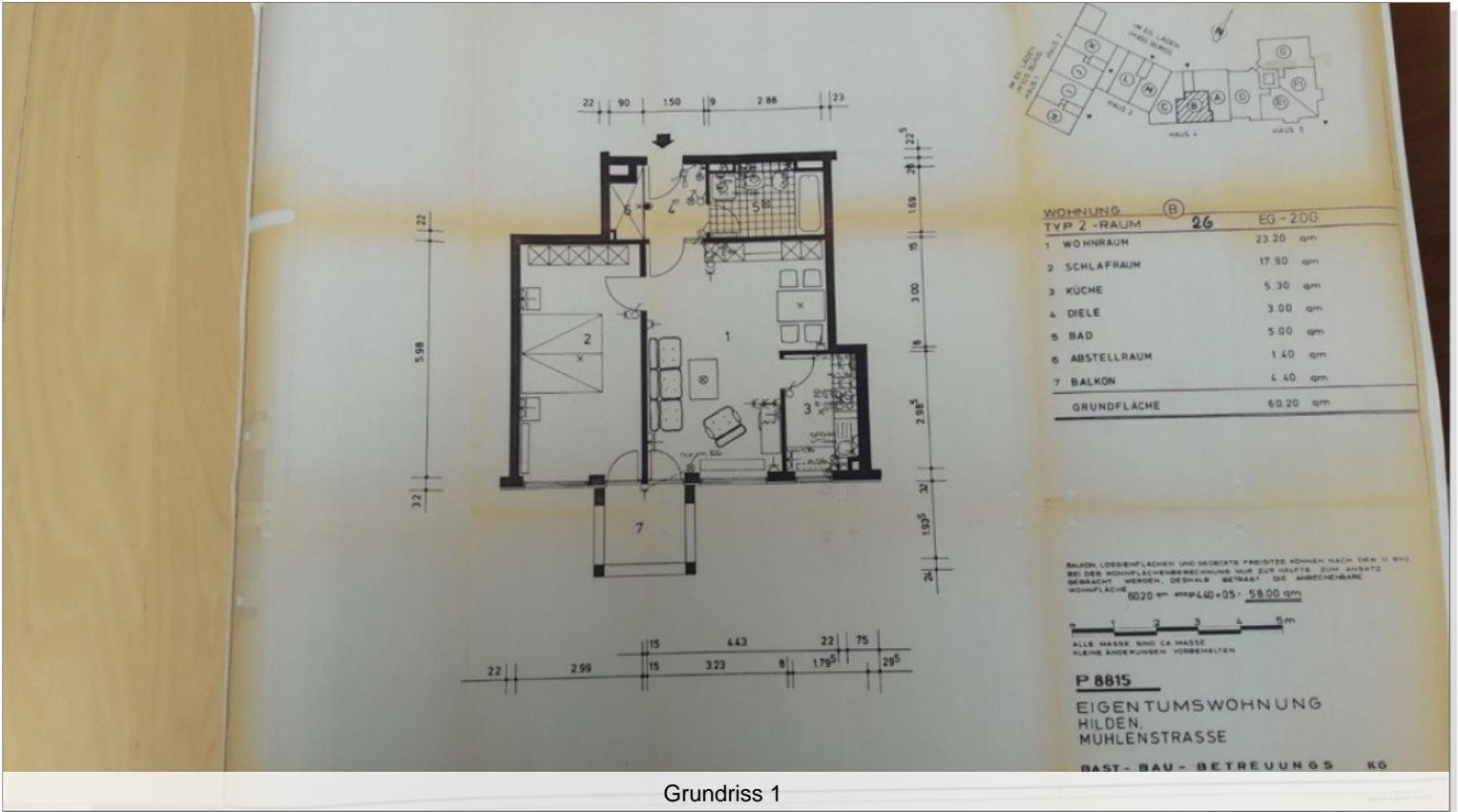
- > 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 356



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

- > 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 356

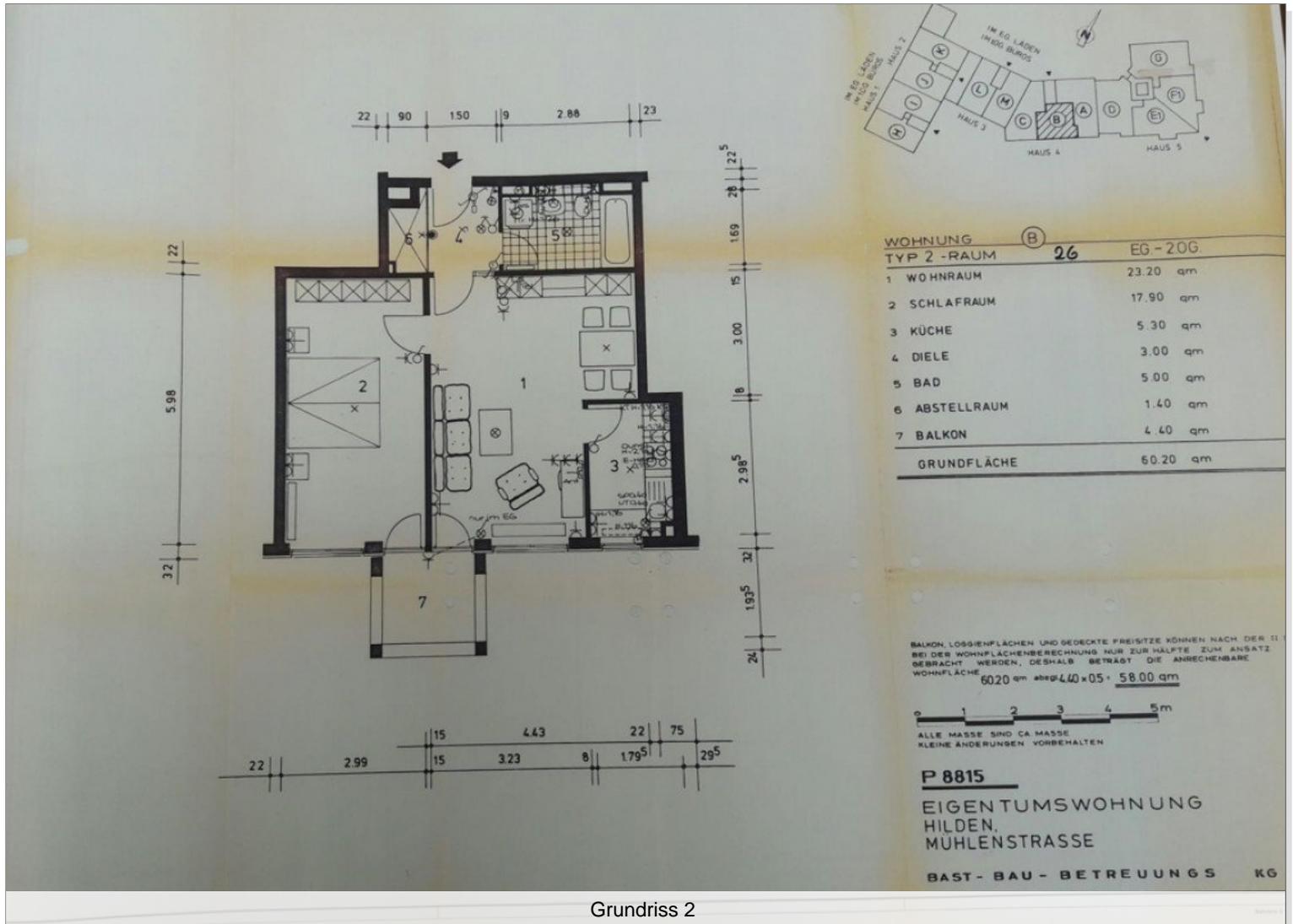


Grundriss 1

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hilden / Pungshaus
- > 2 Zimmer

- > 60,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 356



Grundriss 2

