

EXPOSÉ

Top-Kapitalanlage und ideal zur Eigennutzung in bester Citylage von Hilden



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
 Adresse: 40721 Hilden
 Wohnfläche (ca.): 212 m²
 Gesamtfläche (ca.): 438 m²
 Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 438 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 156 m²
 Terrasse: ja
 Energieausweis: Verbrauchsausweis
 Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis
€ 1.250.000,-

Abaco Immobilien Heske

Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden ° Tel.: 02103-298 390
 Fax: 02103-298 397 ° hheske@immobilien-heske.de ° www.immobilien-heske.de

> Wohn- / Geschäftshaus

> Hilden

> 438 m² Fläche

> Objektnummer: HHH1.JS.1285



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	40721 Hilden
Wohnfläche (ca.)	212 m ²
Gesamtfläche (ca.)	438 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	438 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	156 m ²
Kaufpreis	1.250.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	117,42 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-09-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	4.00
Gewerbeeinheiten	2.00
Objekt ist vermietet	ja
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
Altlasten	nicht vorhanden
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das in massiver Bauweise 1980 errichtete Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten und vier Wohnungen steht auf einem komplett überbauten 156 m² großen Grundstück. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich überwiegend um 3 - 4- geschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei gewerblich genutzte Ladenlokale (TeaCup Hilden) und eine extra freigehaltene Laden-/Bürofläche zur Eigennutzung (112 m²). Eine leerstehende Wohnung (77 m²) mit neu eingebautem Sanitärbereich umfaßt das gesamte 1. Obergeschoss. Im 2. Obergeschoss sind zwei Apartments; davon ist auch eines frei (35 m²) und eventuell - wie die große Wohnung - zur Eigennutzung gedacht. Im

Dachgeschoss ist eine großflächige Wohnung vermietet.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 438 m². Sie teilt sich auf in ca. 218 m² Wohnfläche (4 Wohnungen) und ca. 220 m² gewerblich genutzte Fläche.

Die kalkulatorische Jahresnettomiete (SOLL) beträgt EUR 46.740,-. Der Bodenrichtwert ist lt. BORIS NRW mit EUR 880,-/m² angegeben (01.01.2026).

WICHTIG! In dem Haus sind bewußt eine große Wohnung, ein Apartment und ein Ladenlokal zur Eigennutzung der Käufer freigehalten worden. Mieterhöhungspotential ist für zwei vermietete Wohnungen vorhanden.

Ausstattung:

Die 3,5-geschossige hell verlinkerte Liegenschaft befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Das Dach und die Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserversorgung (Vaillant) sind aus dem ursprünglichen Baujahr. Die Fenster haben Kunststoffrahmen mit Doppel-Isolierverglasung. Eine Klimaanlage im hinteren Außenbereich des Hauses wurde 2018 erneuert, ebenso die Hebeanlage im Keller. Die Wohnung mit Balkon im 2. OG rechts ist 2018 komplett saniert worden. Eine Dachterasse hat die Wohnung im 1. OG. Alle Einheiten sind mit Gegensprechanlagen ausgestattet.

Generell sind bei Mieterwechsel regelmäßige Schönheitsrenovierungen erfolgt.

Lagebeschreibung:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in sehr guter Lage in der Fußgängerzone zwischen der Haupteinkaufszone Mittelstraße und dem Einkaufsmagneten Media-Markt. Geschäfte, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe zahlreich vorhanden. Durch die direkte Innenstadtlage genießen Sie sowohl die Vorzüge guter Einkaufsmöglichkeiten als auch die eines umfangreichen gastronomischen Angebotes.

Sehr schöne Wälder- und Seenlandschaften rund um Hilden bieten auch sehr gute Naherholungs- und Sportmöglichkeiten.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr und der S-Bahn (S1 Düsseldorf - Solingen) ist in weniger als 5 Gehminuten zu erreichen. Die Autobahnanschlüsse der A59, A46 und A3 verbinden Hilden mit den umliegenden Großstädten Düsseldorf, Köln und Wuppertal.

Sonstiges:

Durch Zustandekommen des notariell beurkundeten Kaufvertrages verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung der Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % MwSt) des Kaufpreises an uns als allein beauftragtes Maklerbüro. Die Provision ist mit Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages verdient und fällig. Der Käufer hat den Makler unverzüglich

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Hilden

- > 438 m² Fläche
- > Objektnummer: HHH1.JS.1285



über den Vertragsabschluss zu informieren.

Objektbilder:



EG Bubble Tea Vitrine



EG Bubble-Tea



EG Lalo rechts leer

Abaco Hilden



EG rechts Ladenlokal



UG links Lager 1 Showroom

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Hilden

> 438 m² Fläche

> Objektnummer: HHH1.JS.1285



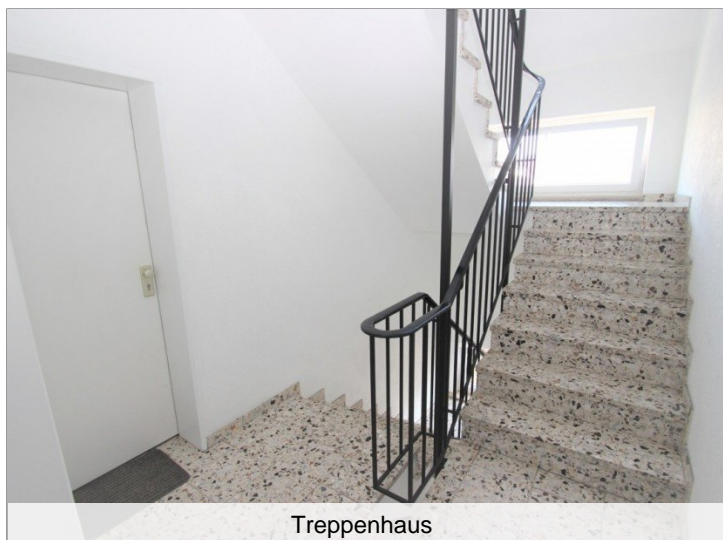
UG Lalo rechts Lagerraum gross

Abaco Hilden



1.OG Diele

Abaco Hilden



Treppenhaus



1.OG Wohnen

Abaco Hilden



1.OG Terrassentür

Abaco Hilden



2.OG rechts Wohnung WZ1

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Hilden

> 438 m² Fläche

> Objektnummer: HHH1.JS.1285



2.OG rechts Wohnung Sanitär



Ausblick hinten rechts1



2.OG rechts Wohnung Balkon



Nachbarn rechts

Abaco |



Hausansicht hinten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

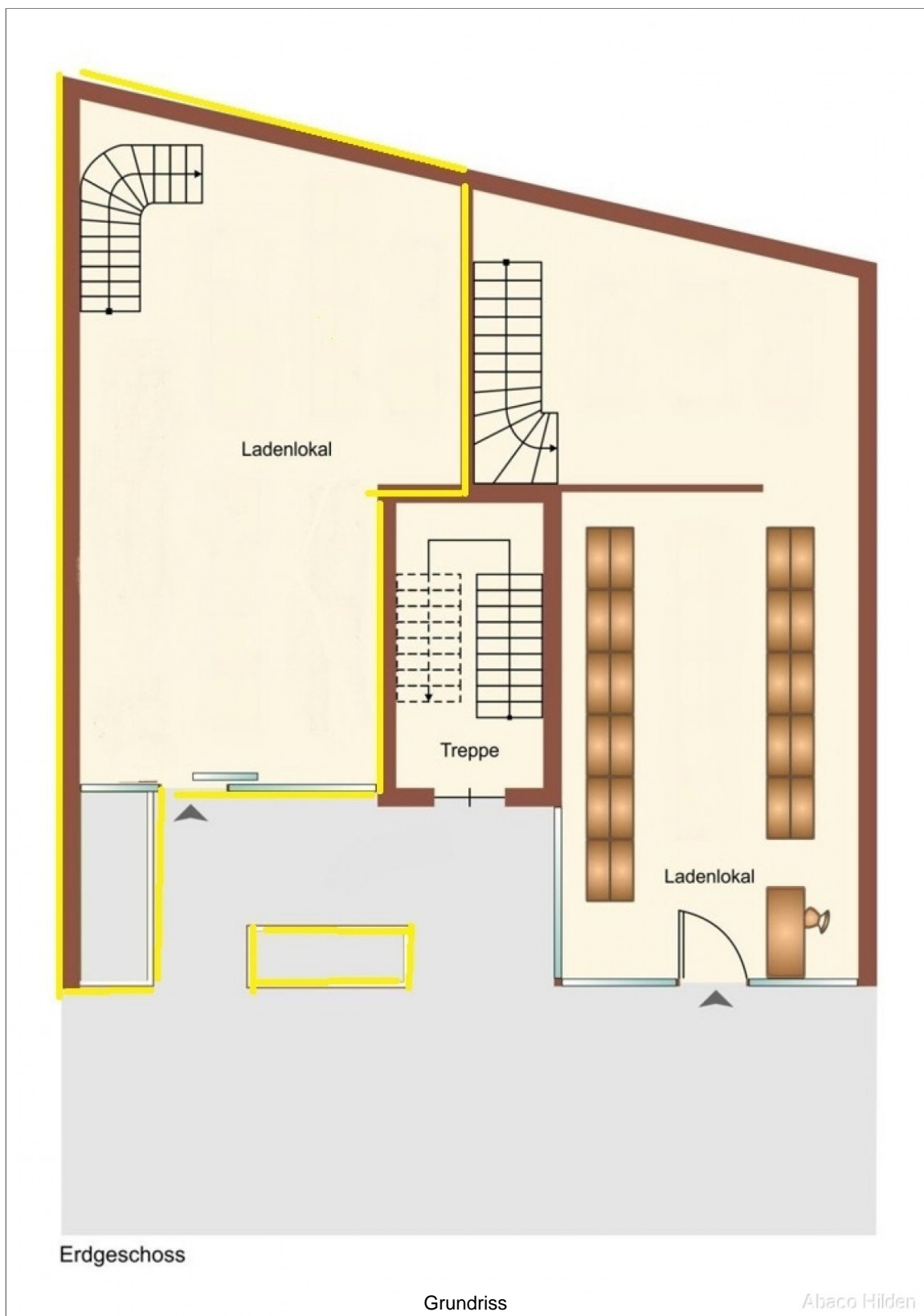
Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 438 m² Fläche

> Hilden

> Objektnummer: HHH1.JS.1285



Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 438 m² Fläche

> Hilden

> Objektnummer: HHH1.JS.1285



Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 438 m² Fläche

> Hilden

> Objektnummer: HHH1.JS.1285



Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 438 m² Fläche

> Hilden

> Objektnummer: HHH1.JS.1285

