



OBJEKT 74035_15 | DACHGESCHOSSWOHNUNG | KAUF

Hilden-Zentrum: Maisonette-Traum im Dachgeschoss

40721 Hilden

© FLOWFACT GmbH

Rotterdam Immobilien GmbH

Hauptstr. 41 | 40764 Langenfeld
Tel.: (02173) 91500 | Fax: (02173) 915011
immobilien@rotterdam-bau.de | www.rotterdam-bau.de

EXPOSE



ECKDATEN

Adresse:	Hoffeldstr. 13 in 40721 Hilden
Objektart:	Dachgeschosswohnung
Lage:	500 m zum Marktplatz
Mtl. Wohngeld:	€ 600,00
Hinweis zum Wohngeld:	geschätzt
Zimmer/Räume:	3,5
Wohnfläche in m ² ca.:	127,7
Nutzfläche m ² :	5
Etage:	3
Etagenzahl:	4
Bezugstermin:	Sommer 2026
Zustand:	Zweitbezug
Alt-/Neubau:	Neubau
Baujahr:	2023
Personenaufzug:	Ja
Stellplätze:	1
Stellplatzpreis:	€ 26.900,00
Stellplatz:	Tiefgarage
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Einbauküche vorhanden	Nein
Befeuerung/Energieträger	Wärmepumpe
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieverbr. mit Warmw.:	Nein
Energiekennwert:	21,8
Energieeffizienzklasse:	A+
Energieausw. Datum:	1.1.2021
Energieausweis gültig bis:	1.1.2031
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja

© FLOWFACT GmbH

Rotterdam Immobilien GmbH

Hauptstr. 41 | 40764 Langenfeld
Tel.: (02173) 91500 | Fax: (02173) 915011
immobilien@rotterdam-bau.de | www.rotterdam-bau.de

EXPOSE



KAUFPREIS	€ 624.000,00
KÄUFERPROVISION	Provisionsfrei
ANSPRECHPARTNER	Frau Ambrosius-Karzig, Rotterdam Immobilien GmbH Ambrosius-karzig@rotterdam-bau.de
HINWEIS	Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.
OBJEKTDESCHEIBUNG	<p>Hilden ist ein beliebtes Mittelzentrum mit rund 57.000 Einwohnern in direkter Nachbarschaft zur Wirtschaftsmetropole Düsseldorf und zum Bergischen Land. Die vorzüglichen Verkehrsanbindungen der Stadt durch Anschlüsse an drei Autobahnen, die S-Bahnlinie 7 Solingen-Düsseldorf und diverse Buslinien, erschließen Berufspendlern und Reisenden stressfrei das nähere und weitere Umland. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn liegen ebenfalls nur eine gute halbe Autostunde entfernt. Hilden selbst hat sich in den letzten 20 Jahren dynamisch entwickelt. Zukunftssichere Unternehmen schätzen die guten Rahmenbedingungen und das ideale Wohn- und Freizeitangebot für Ihre Mitarbeiter und deren Familien.</p> <p>Das Vorhandensein vielfältiger Sport- und Freizeitstätten und das gute Einkaufs- und Kulturangebot der beliebten Innenstadt machen es leicht, sich hier heimisch zu fühlen.</p>
LAGE	<p>Hoffeldstraße 11-13</p> <p>In zentraler Lage unweit des historischen Marktplatzes entstehen zwei Neubauten mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen in hochwertiger Ausführung. Die Wohnungen können im Sommer 2023 übernommen und bezogen werden.</p> <p>So wohnt man gern: Ruhig und trotzdem zentral gelegen im beliebten Gebiet zwischen Musikantenviertel und Fußgängerzone. Von hier aus sind es nur wenige Schritte zum Zentrum und nur ein kurzer Fußweg ins Grüne.</p>
AUSSTATTUNG	<p>Qualität und Komfort bis zum Dach!</p> <p>Durch den Einsatz praxisbewährter Baumaterialien ist das gesamte Gebäude von Grund auf solide und nachhaltig. Aufzug, Video-Gegensprechanlage und die Verwendung hochwertiger Baumaterialien bzw. Ausstattungsgegenstände, dazu großzügige Grundrisslösungen stehen für einen Wohnkomfort, der auch gehobenen Ansprüchen genügt. Jede Wohnung verfügt über einen Stellplatz in der Tiefgarage.</p>



Auszug aus der Baubeschreibung:

- +++ Moderne Architektur für Anspruchsvolle
- +++ 2 Bäder, eins mit Wanne und Dusche, eins mit Fenster
- +++ Abstellraum mit Fenster im Spitzboden
- +++ Dachbalkon zur Gartenseite
- +++ Aufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss
- +++ Tiefgarage mit Zugang zu den Wohnhäusern

Eine moderne Einbauküche mit Kochinsel kann übernommen
Werden!

SONSTIGES

Angeboten wird eine offen gestaltete 3,5-Raum-Maisonettewohnung im
Dachgeschoss dieser Neubaumaßnahme.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht -
rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Termin!



Offener Wohn-Essbereich



© FLOWFACT GmbH

Rotterdam Immobilien GmbH

Hauptstr. 41 | 40764 Langenfeld
Tel.: (02173) 91500 | Fax: (02173) 915011
immobilien@rotterdam-bau.de | www.rotterdam-bau.de

EXPOSE



Eisengasse und Kirche



Staffelgeschoss

© FLOWFACT GmbH

Rotterdam Immobilien GmbH

Hauptstr. 41 | 40764 Langenfeld
Tel.: (02173) 91500 | Fax: (02173) 915011
immobilien@rotterdam-bau.de | www.rotterdam-bau.de

EXPOSE



Schlafzimmer



Kind / Gast

© FLOWFACT GmbH

Rotterdam Immobilien GmbH

Hauptstr. 41 | 40764 Langenfeld
Tel.: (02173) 91500 | Fax: (02173) 915011
immobilien@rotterdam-bau.de | www.rotterdam-bau.de

EXPOSE



Einbauküche (kann übernommen werden)



Abstellraum im Maisonette-Geschoss

© FLOWFACT GmbH

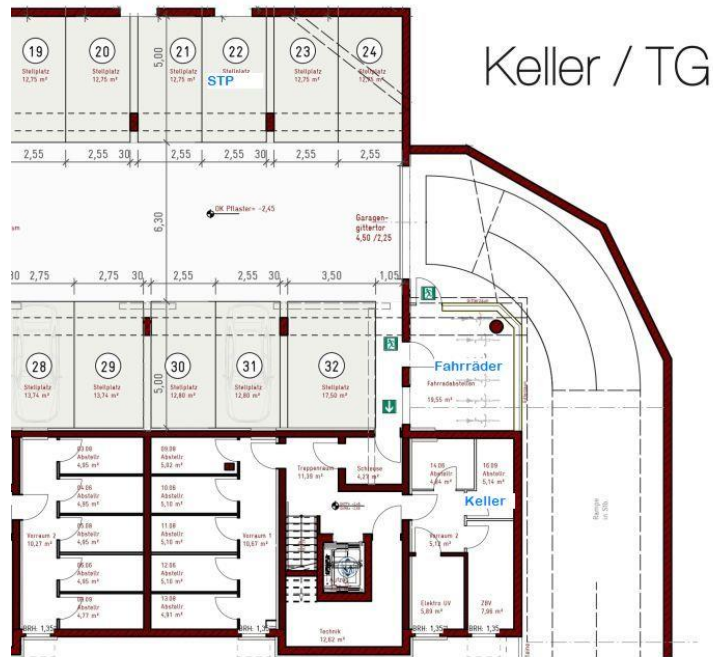
Rotterdam Immobilien GmbH

Hauptstr. 41 | 40764 Langenfeld
Tel.: (02173) 91500 | Fax: (02173) 915011
immobilien@rotterdam-bau.de | www.rotterdam-bau.de

EXPOSE



Hoffeldstrasse_Perspektive_Strasse



KG und TG

© FLOWFACT GmbH

Rotterdam Immobilien GmbH

Hauptstr. 41 | 40764 Langenfeld
 Tel.: (02173) 91500 | Fax: (02173) 915011
 immobilien@rotterdam-bau.de | www.rotterdam-bau.de

EXPOSE



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

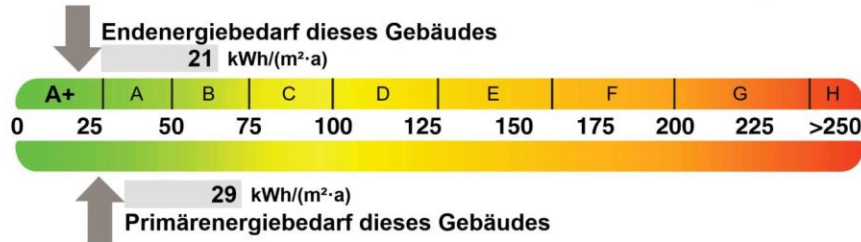
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004816864

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,72 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29 kWh/(m²·a) Anforderungswert 38 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,3 W/(m²·K) Anforderungswert 0,43 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

21 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

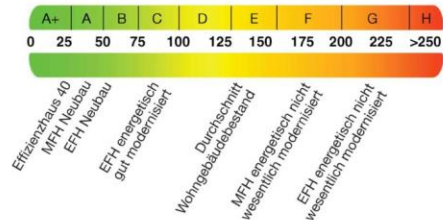
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	30 %	203 %
Geothermie oder Umweltwärme	73 %	146 %
Summe:	103 %	349 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 30% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



© FLOWFACT GmbH

Rotterdam Immobilien GmbH

Hauptstr. 41 | 40764 Langenfeld
Tel.: (02173) 91500 | Fax: (02173) 915011
immobilien@rotterdam-bau.de | www.rotterdam-bau.de

EXPOSE