Mettmann / Metzkausen

# Traumimmobilie im Herzen von Metzkausen

***Objektnummer: 24457014***




**WOHNFLÄCHE: ca. 355 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.253 m²**

**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24457014 |
| Wohnfläche | ca. 355 m² |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1991 |
| Stellplatz | 5 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 240 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2021 |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Die Immobilie





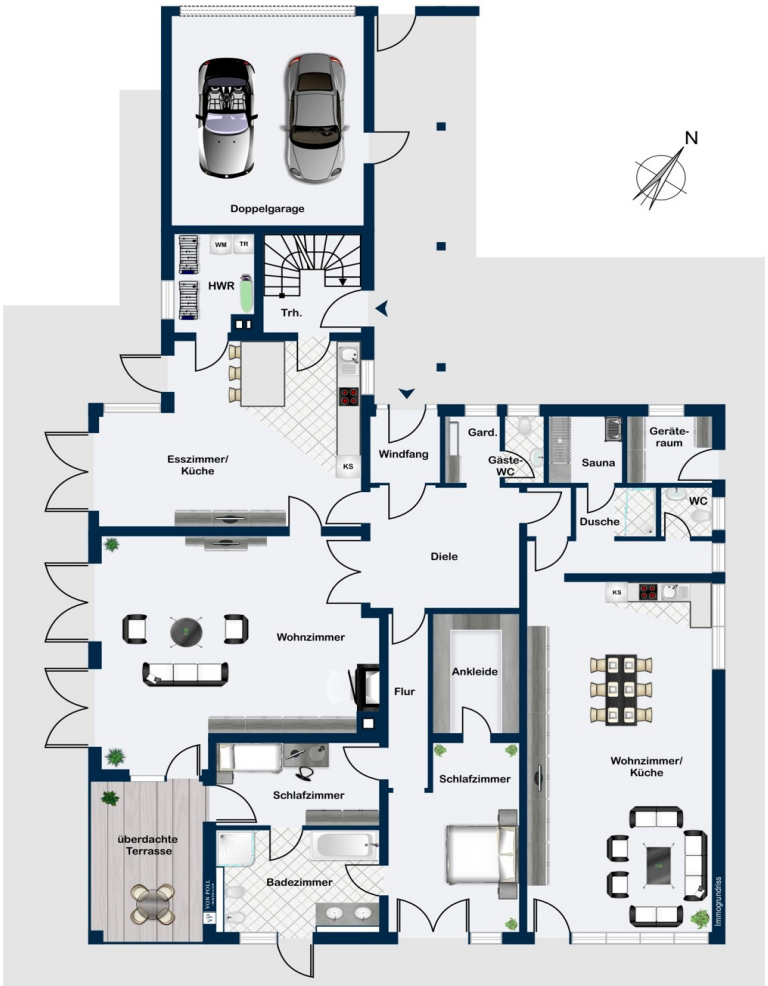
**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

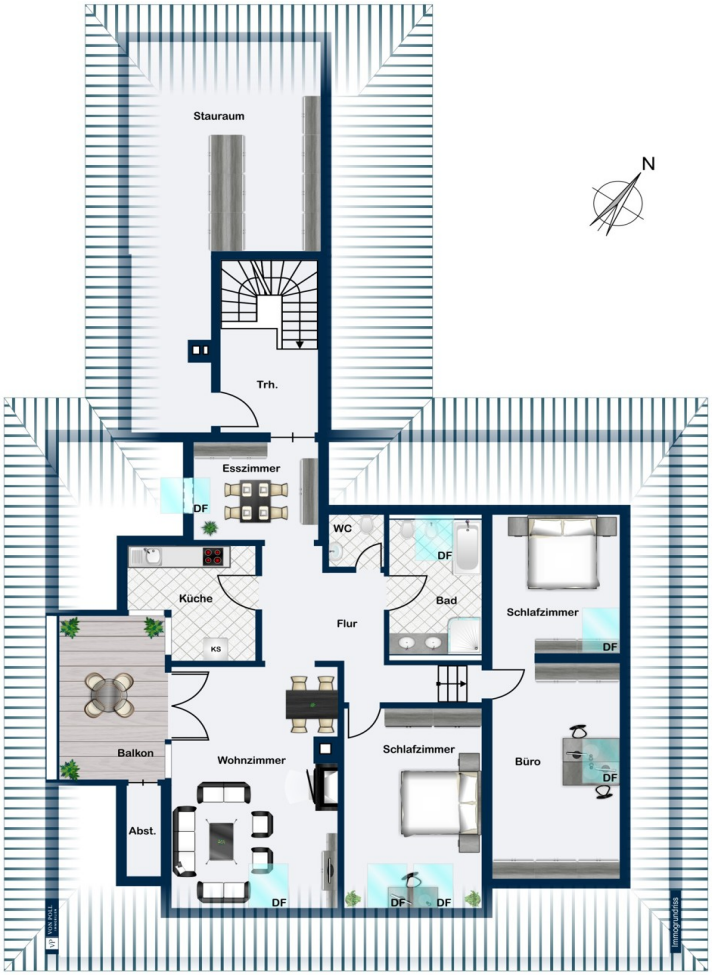
# Die Immobilie



**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Grundrisse




Stauraum
N
Trh.
Esszimmer
DF
WC
DF
Küche
Bad
Schlafzimmer
Flur
KS
DF
Balkon
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Büro
DF
Abst.
DF
DF
DF




Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Ein erster Eindruck

Die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 355 m² und einer Nutzfläche von ca. 241 m² wurde im Jahr 1991 auf einem ca. 1.253 m² großen Grundstück in zentraler Lage des Mettmanner Stadtteils Metzkausen erbaut. In der jüngeren Vergangenheit wurde das hochwertige Objekt stetig modernisiert und befindet sich dementsprechend in einem tadellosen Zustand. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer-/ Esszimmer- und Küchenbereich und liegt zentral im Erdgeschoss. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und ein angrenzendes Kinderzimmer gehören ebenfalls zum Raumprogramm dieser Etage mit einer Wohnfläche von ca. 241 m². Das aus dem Baujahr stammendes Schwimmbad ist fachgerecht überbaut worden und in ein großes Zimmer mit ca. 50 m² umgewandelt worden. Ohne größeren Aufwand ist bei Bedarf eine Rückwandlung zu einer Schwimmbadnutzung möglich. Eine funktionstüchtige Sauna sowie ein Badezimmer runden diesen Bereich im Erdgeschoss ab. Die Wohnräume im Obergeschoss umfassen ein Wohnzimmer mit Süd-Balkon, ein Esszimmer mit angrenzender Küche, drei weitere Zimmer und ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein separater Zugang über das Treppenhaus schafft hier die Möglichkeit einer Vermietung dieser ca. 114 m² großen 4-Zimmer-Wohnung. Auch der sehr geräumige Keller mit einer Nutzfläche von ebenfalls ca. 241 m² hat einiges zu bieten. Neben einem Party-/Hobbyraum mit einer Bar, einem Gästezimmer, einem Badezimmer, einem Weinkeller, einem Kellerraum sowie der Schwimmbad- und Haustechnik gibt es noch einen Fitnessraum. Der schön angelegte und großzügige Garten lädt zum entspannten Verweilen ein, ein modernes Gartenhaus mit einer angebauten ehemaligen Kapelle lassen eine wetterunabhängige und vielseitige Nutzung dieses Bereichs zu. Fünf Garagenplätze runden das Angebot dieser spannenden Immobilie ab; davon befindet sich eine Doppelgarage unmittelbar im Haus und drei aus dem Baujahr stammende Einzelgaragen liegen an der Straße. Falls wir Ihr Interesse an dieser außergewöhnlichen Liegenschaft geweckt haben sollten, so zögern Sie nicht und nehmen zeitnah Kontakt zu uns auf, um weitere Informationen zu erhalten.

**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Mettmanner Stadtteil Metzkausen, er ist überwiegend geprägt von gewachsener Einfamilienhausbebauung und viel Natur. Metzkausen besitzt fußläufig diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. die Lebensmittelgeschäfte REWE oder Aldi, einen Bäcker, eine Metzgerei sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte; ein vielfältigeres Angebot finden Sie in der nur ca. 2,5 km entfernten Innenstadt Mettmanns mit dem Einkaufszentrum Königshof-Karree. Die sehr freundliche Stadt bietet ihren Bewohnern ein Hallenschwimmbad, in den Sommermonaten ein Naturfreibad, ein Kino-Center sowie ein breitgestreutes Gastronomieangebot. Die nahegelegenen Wiesen und Felder sowie das Neandertal laden zu sportlichen Aktivitäten oder gemütlichen Spaziergängen ein. Diverse weitere Freizeitaktivitäten bieten die hiesigen Vereine; Tennis, Golf oder Reiten sind allesamt in wenigen Fahrminuten angesiedelt. Die Autobahn A3 mit einer Anbindung an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg, Essen oder Köln ist ebenfalls in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Zum Düsseldorfer Flughafen fährt man nur ca. 15 Minuten.

**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Ausstattung:

**Objektnummer: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7  Ratingen / Mettmann
E-Mail: ratingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com