

Mettmann - West

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit großem Obstgarten in ruhiger Lage

Objektnummer: 26457009



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 763 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West**

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

Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Auf einen Blick

Objektnummer	26457009
Wohnfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	180.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.06.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Die Immobilie



Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

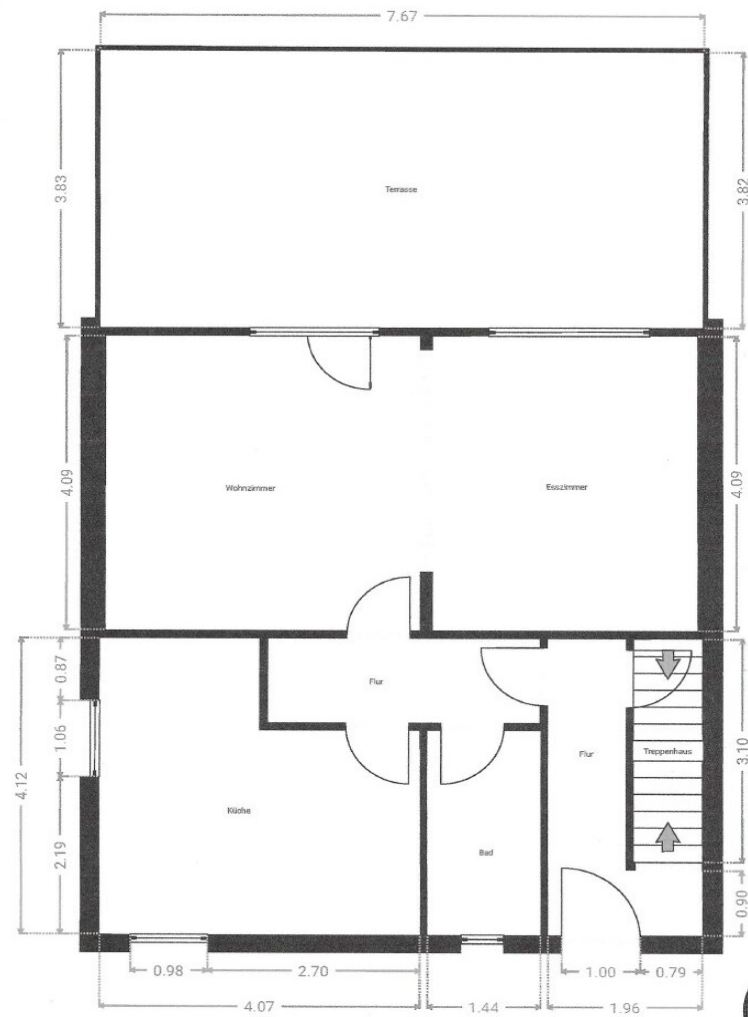
## Die Immobilie



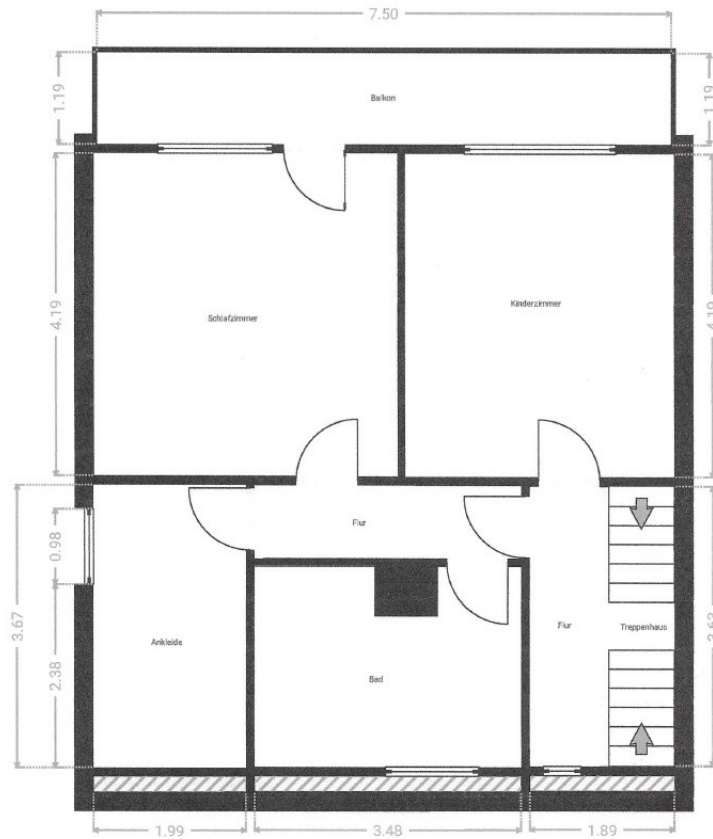
Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West

# Grundrisse

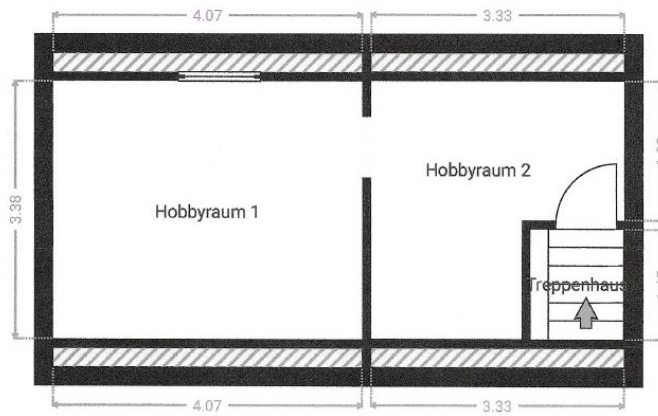
Erdgeschoss



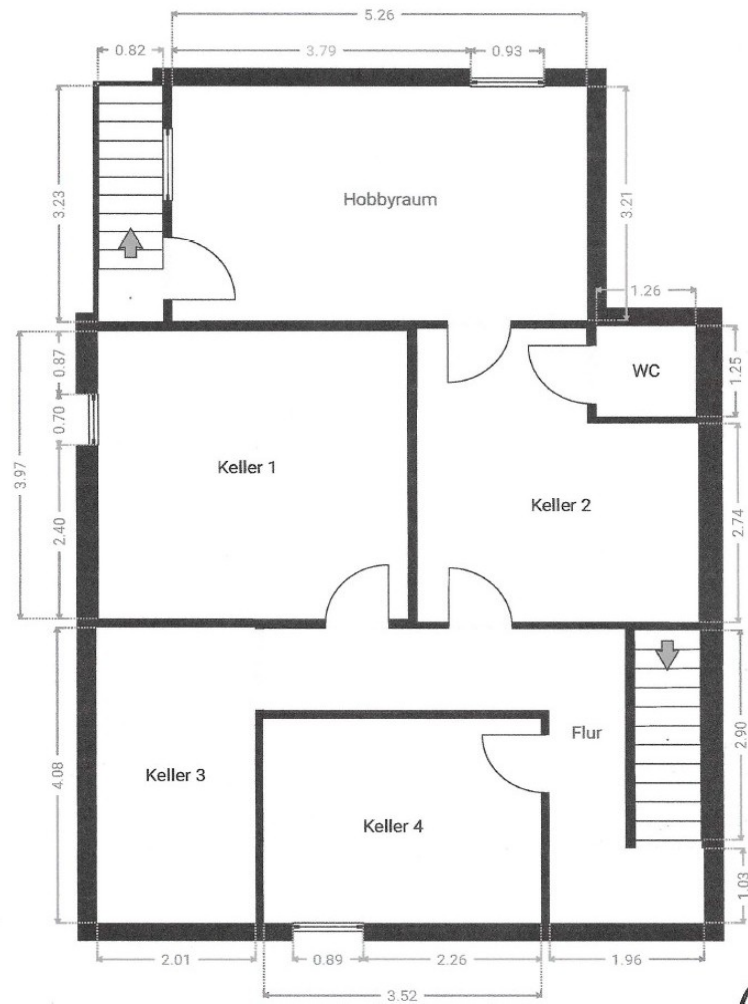
Dachgeschoss

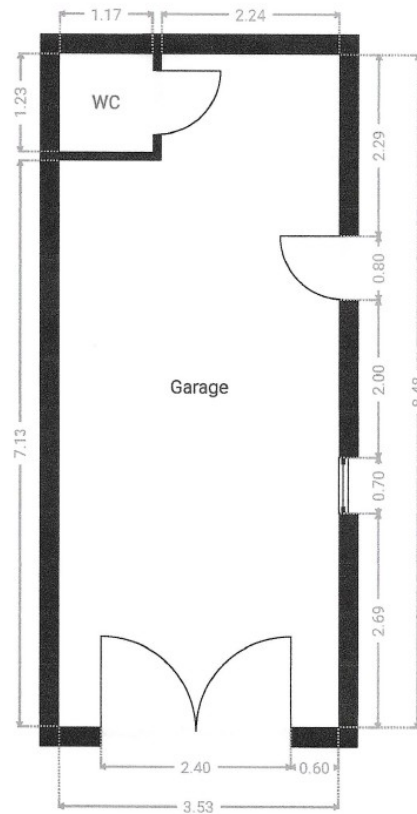


## Spitzboden



## Kellergeschoss



**Erdgeschoss**

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: 26457009 - 40822 Mettmann - West**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser attraktiven Doppelhaushälfte, die auf einer Grundstücksfläche von ca. 763 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen bietet. Mit einer Wohnfläche von rund 129 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Zimmer, eignet sich dieses Haus hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf ein komfortables Zuhause in ruhiger Lage legen. Die Immobilie wurde ursprünglich 1955 erbaut, 1973 erweitert und präsentiert sich nach umfangreichen Modernisierungen vor wenigen Jahren in einem zeitgemäßen Zustand und mit guter Ausstattungsqualität.

Bereits beim Betreten des Grundstücks fällt die gepflegte Außenanlage mit großzügigem Zufahrtsbereich und separatem Garagengebäude auf. Die rote Klinkerfassade in Kombination mit dem dunklen Dach und der detailreichen Vorbaugestaltung unterstreichen den zeitlosen Charakter der Immobilie.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine großzügige Einbauküche mit Essbereich. Der daran angrenzende große Wohn- und Esszimmerbereich ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der eine behagliche Atmosphäre garantiert. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse mit wunderbarem Blick in den Garten – ein Idealplatz für gesellige Stunden im Freien.

Das Obergeschoss verfügt über insgesamt drei mögliche Schlafzimmer, die sich durch unterschiedliche Raumzuschnitte auszeichnen. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer im Obergeschoss mit eigenem Balkon. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer, das dritte Zimmer ist mit ca. 7 m<sup>2</sup> etwas kleiner. In der darüberliegenden Etage befindet sich der ausgebaut und beheizte Dachspeicher mit zwei Hobbyräumen, der der Nutzfläche zugerechnet wird

Die Immobilie ist voll unterkellert und beinhaltet neben einem Waschraum und zwei Stauräumen auch ein geräumiges Arbeitszimmer mit eigenem Eingang, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – wie z.B. als Homeoffice, Atelier oder Praxisraum. Eine Küchenecke sowie ein separates WC sind hier ebenfalls vorhanden, wodurch sich auch für Gäste oder für berufliche Aktivitäten optimale Bedingungen ergeben.

Die zwei modernen Badezimmer der Immobilie bieten durchdachte Details und hochwertige Materialien. Das Tageslichtbad im Obergeschoss ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem Handtuchheizkörper, während das Gäste-WC im Erdgeschoss über eine Dusche verfügt.

**Entspannung finden Sie im großen Garten mit diversen Obstbäumen. Der liebevoll angelegte Außenbereich ist vielseitig nutzbar und bietet neben einem Teich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenfreunde. Die große, überdachte Terrasse mit schönem Blick in den Garten lädt zum Verweilen im Freien ein.**

**Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Ausstattung und der hervorragenden Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West**

## **Alles zum Standort**

Mettmann besticht als lebendige und zugleich behagliche Stadt mit einem stabilen, wohlhabenden Vorstadtcharakter, der insbesondere Familien eine hohe Lebensqualität bietet. Die ausgezeichnete Infrastruktur, gepaart mit der Nähe zu den Metropolregionen Düsseldorf und Wuppertal, schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Die sichere Umgebung mit vielfältigen Angeboten im Bereich Bildung, Gesundheit und Freizeit machen Mettmann zu einem begehrten Wohnstandort für anspruchsvolle Familien, die Wert auf eine zukunftsorientierte und geborgene Umgebung legen.

Zahlreiche Spielplätze, wie der nur eine Minute entfernte Falkenweg oder der Bolzplatz Am Ellershof / Katershöhe, laden Kinder zu unbeschwertem Spielen und sportlicher Betätigung ein. Die Nähe zu weitläufigen Parks wie dem NeanderPark, der in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, bietet Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Freizeitaktivitäten im Grünen. Mit Buslinien, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bleibt die gesamte Stadt bequem und sicher erschlossen.

Besonders für Familien ist das umfangreiche Bildungsangebot von großer Bedeutung: Kindergärten und Grundschulen, wie der Evangelische Kindergarten Am Laubacher Feld oder die Städtische Grundschule Herrenhauser Straße, liegen in einem Radius von nur 4 bis 8 Minuten zu Fuß und gewährleisten eine optimale Betreuung und Förderung der Jüngsten. Weiterführende Schulen sowie die Fachhochschule der Wirtschaft sind ebenfalls gut erreichbar, was eine durchgängige Bildungsbiografie in der Nähe des Zuhauses ermöglicht. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und dem Evangelischen Krankenhaus Mettmann, das in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet – ein beruhigender Aspekt für Familien, die Wert auf Gesundheit und Sicherheit legen.

Das vielfältige gastronomische Angebot, von gemütlichen Cafés bis hin zu familienfreundlichen Restaurants wie „Der Grieche im Eidamshaus“, rundet das Bild eines lebendigen und zugleich behüteten Wohnumfeldes ab. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten wie PENNY und Netto Marken-Discount, die fußläufig erreichbar sind, erleichtern den Alltag zusätzlich.

Insgesamt bietet Mettmann Familien eine harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit, eingebettet in eine gepflegte und gut angebundene Umgebung. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein idealer

**Lebensmittelpunkt für eine glückliche Zukunft.**

**Objektnummer: 26457009 - 40822 Mettmann - West**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

**E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**