

Mettmann / Metzkausen – Mettmann

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf uneinsehbarem Erbpachtgrundstück

Objektnummer: FR010



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 980 m<sup>2</sup>

Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Auf einen Blick

Objektnummer	FR010
Wohnfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4.5
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	157.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.09.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



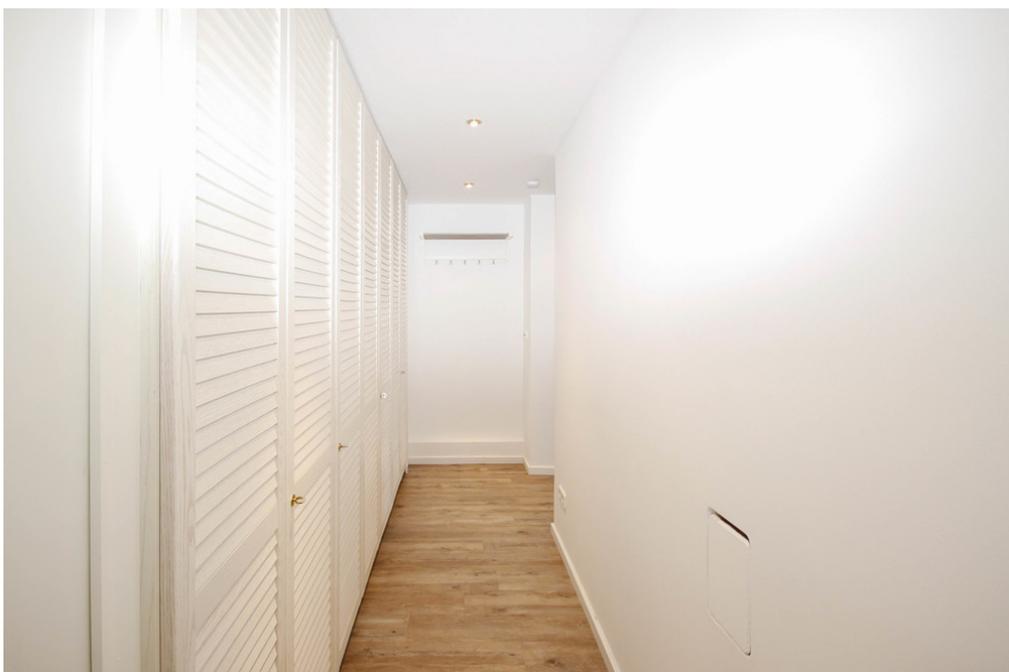
Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



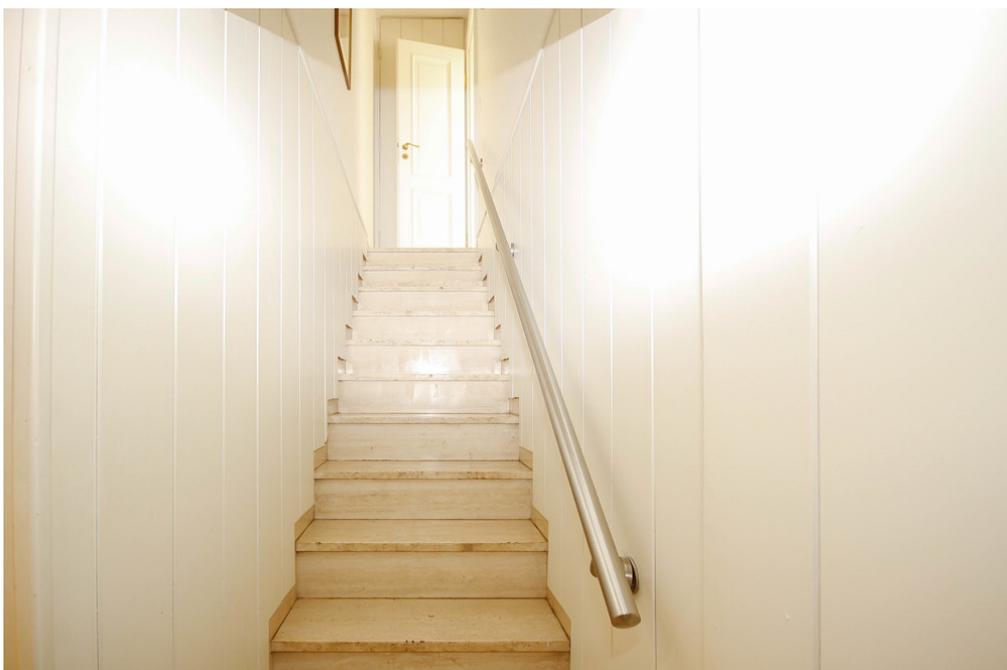
Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



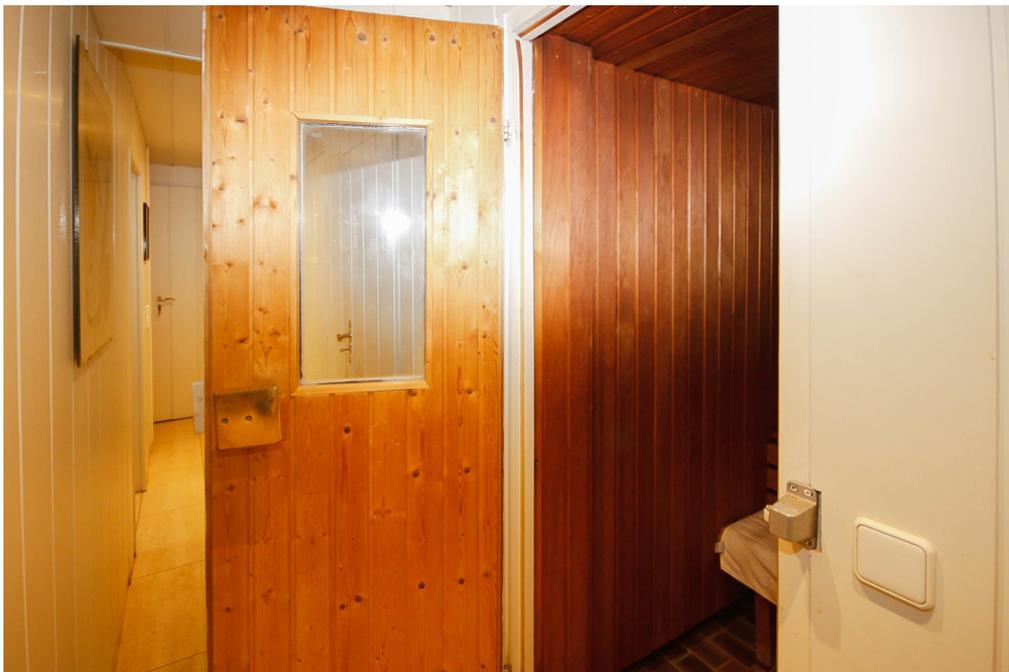
Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit geräumiger Einliegerwohnung auf einer Grundstücksfläche von ca. 980 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 270 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses stammt aus dem Jahr 1969, wurde jedoch 1990 zuletzt modernisiert. Es verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, wovon 4,5 als Schlafzimmer genutzt werden können. Zudem gibt es 2 Badezimmer und 2 Terrassen, welche einen schönen Blick ins Grüne ermöglichen. Beim Betreten des Hauses fällt der Blick durch den großen Wohnraum über das Panoramafenster ins Grüne, ein freier Blick. Der helle Marmorboden im Eingangsbereich und in der Küche unterstreichen die Helligkeit dieser Immobilie. Große Fenster im gesamten Haus sorgen für viel Licht und ermöglichen einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Natur. Besonders hervorzuheben ist die geräumige Bulthaup Küche. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet sowohl einen Galeriebereich als auch ein separates Zimmer mit Einbauschränken und ein Badezimmer. Des Weiteren gibt es eine Einliegerwohnung mit 3 Zimmern, moderner Einbauküche, Diele und Bad, die entweder über einen separaten Außenzugang oder innerhalb des Hauses erreicht werden kann. Diese bietet zusätzlichen Wohnraum für Gäste, Familienmitglieder, ein Au-Pair oder kann auch als Büro genutzt werden. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über ausreichend Stauraum. Der Garten ist toll angelegt und nahezu uneinsehbar. Die idyllische Lage an einer großen Wiese und mit dem Grundstück in einer ruhigen Sackgasse bieten viel Privatsphäre und ein ruhiges Wohnumfeld. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, mit 2 davor liegenden Stellplätzen. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage und punktet durch ihre großzügige Raumverteilung sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Fenster wurden im Jahr 1990 erneuert und eine Öl-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den Räumen. Insgesamt bietet dieses modernisierungsbedürftige Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung viel Potenzial, um den eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Der moderate Erbpachtzins von rund 212 Euro pro Monat gestaltet die Immobilie auch finanziell attraktiv. Die Einliegerwohnung war zuletzt für 1.350 Euro Nettomiete zzgl. 80 Euro Garagenmiete vermietet. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese Immobilie zu erfahren.

Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Ausstattung und Details

- Marmorboden im Entree und Granitboden in der Küche
- große Fenster / sehr hell / schöner Blick ins Grüne
- große Bulthaup Küche
- Teppichboden
- separater privater Bereich
- ausgebautes Dachgeschoss mit einem Galeriebereich
- einem separatem Zimmer mit Einbauschränken
- und einem Badezimmer
- Einliegerwohnung (3 Zimmer, Küche, Diele, Bad) mit separatem Außenzugang oder innerhalb des Hauses
- voll unterkellert
- toller Garten
- nahezu uneinsehbar
- idyllische Lage an einer Pferdekoppel
- Grundstück in Sackgasse gelegen
- Doppelgarage
- moderate Erbpacht

Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Alles zum Standort

Die Kreisstadt Mettmann ist eine lebendige Stadt im grünen Neandertal zwischen Düsseldorf und Wuppertal. Mettmann ist eine der ältesten Städte im bergischen Land. Die gute Versorgung durch Handel, Handwerk und Gastronomie macht den Weg in die angrenzenden Großstädte oft überflüssig. Das historische Stadtzentrum Mettmanns bietet neben zahlreichen Sehenswürdigkeiten wie die St.-Lambertus-Kirche oder die restaurierte Wassermühle am Goldberger Teich auch Wochenmärkte und den "Blotschenmarkt" zur Weihnachtszeit, die sich auf dem Marktplatz präsentieren. Neben einer großen Anzahl von verschiedenen Schulformen und vielfältigen Bildungseinrichtungen, bietet Mettmann seinen Bewohnern zahlreiche Vereine und Verbände sowie hervorragende Kulturveranstaltungen. Kindergärten: Städtischer Kindergarten, Kirchendeller Weg 101 Montessori Kindergarten Mettmann, Teichstr. 6, 40822 Mettmann Städt. Kindergarten Teichstr., Teichstr. 21, 40822 Mettmann St. Thomas Morus Kindergarten, Breslauer Str. 1D, 40822 Mettmann Grundschulen: Städt. Gemeinschaftsgrundschule Astrid-Lindgren, Spessartstraße 2-6, 40822 Mettmann GGS Herrenhauser, Herrenhauser Straße 52, 40822 Mettmann Gemeinschaftsgrundschule am Neandertal, Gruitener Str. 14, 40822 Mettmann Weiterführende Schulen: Heinrich-Heine Gymnasium, Hasselbeckstraße 2-4, 40822 Mettmann Konrad Heresbach-Gymnasium, Laubacher Str. 13, 40822 Mettmann Supermärkte: Edeka Mettmann, REWE, Netto, Lidl, Penny, Aldi Süd Bahnlinsen: S28, S6 Buslinien: 734, 738, 741, 742, 743, 745, 746, 748, 749, O10, O11, O12, O13, SB68 Shopping: Galerie Königshof, FutuRift Restaurant: Ristorante Bellini, Lutterbecker Straße 9 Red Sun, Am Königshof 6-8 Stadtwaldhaus Mettmann, Böttingerweg 10 Road Stop Restaurant & Motel, Marie- Curie- Straße 8, Krankenhaus: Evangelisches Krankenhaus Mettmann, Gartenstraße 4-8 Naherholung: Neandertal Besonderheiten: Neandertal Museum

Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 157.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf! Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann  
E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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