

**Mettmann**

# Repräsentatives Stadthaus mit Büro- /Praxisoption und Wohnen am historischen Marktplatz

**Property ID: 25457033**



**PURCHASE PRICE: 839.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 307 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 156 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## At a glance

Property ID	25457033	Purchase Price	839.000 EUR
Living Space	ca. 307 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	9		
Bathrooms	4		
Year of construction	1646	Modernisation / Refurbishment	2017
		Condition of property	Completely renovated
		Equipment	Terrace, Guest WC

**Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

## The property



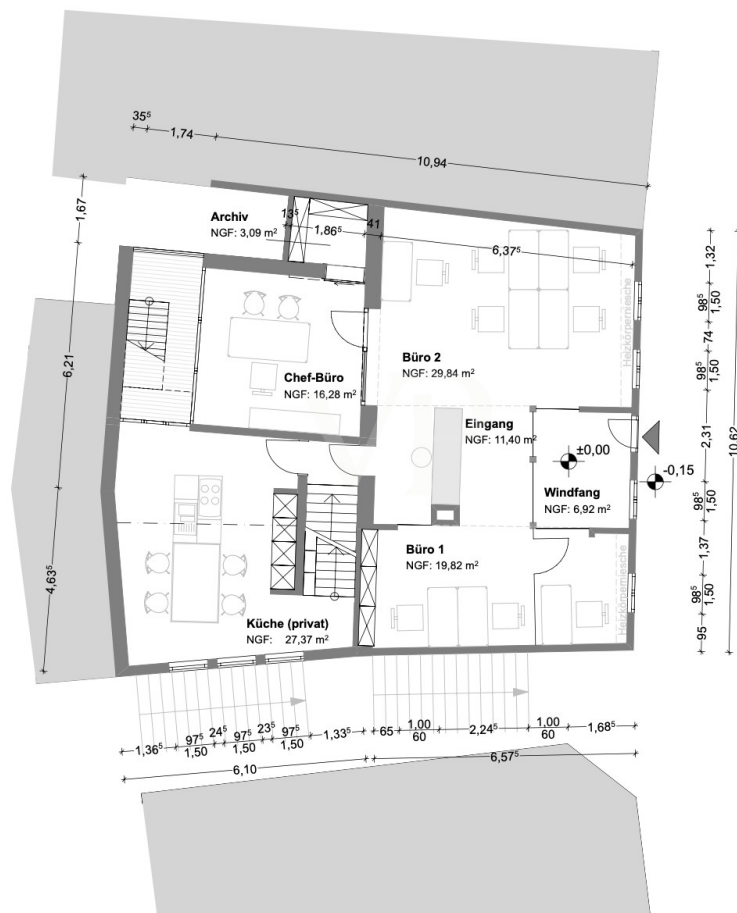
Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

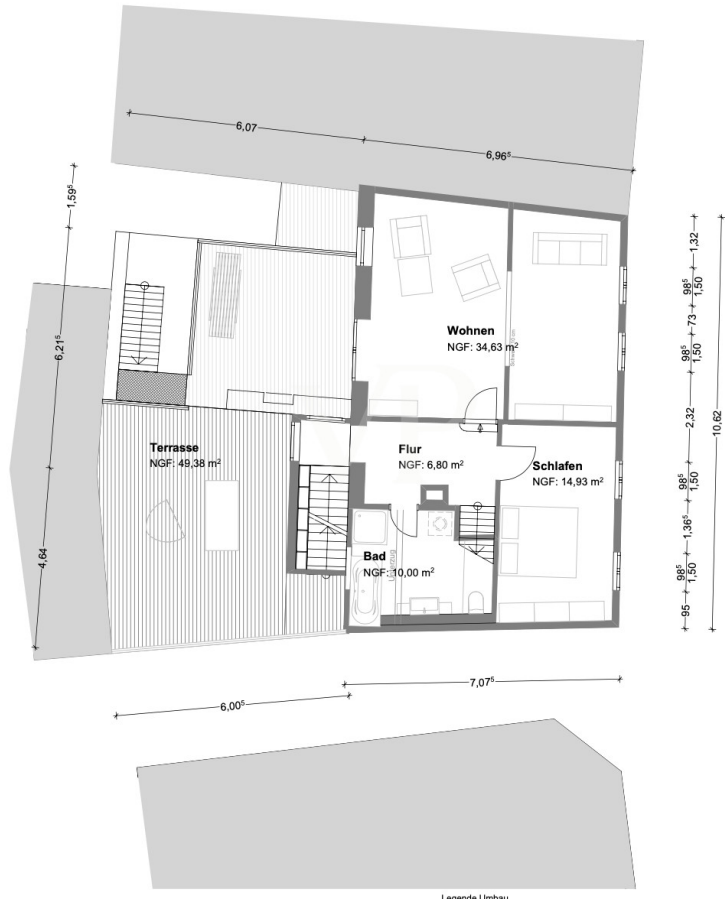
## The property

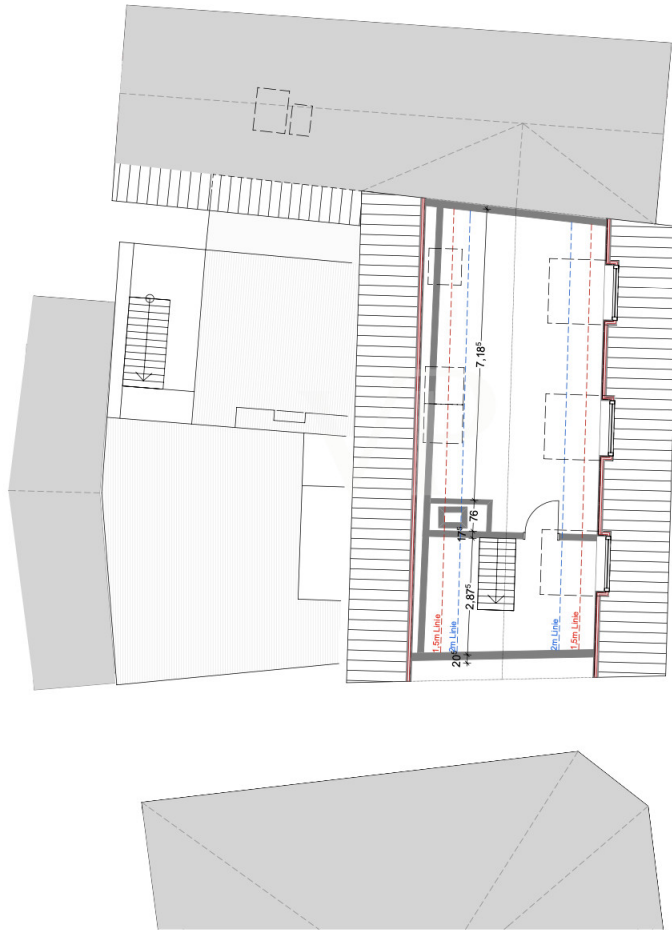


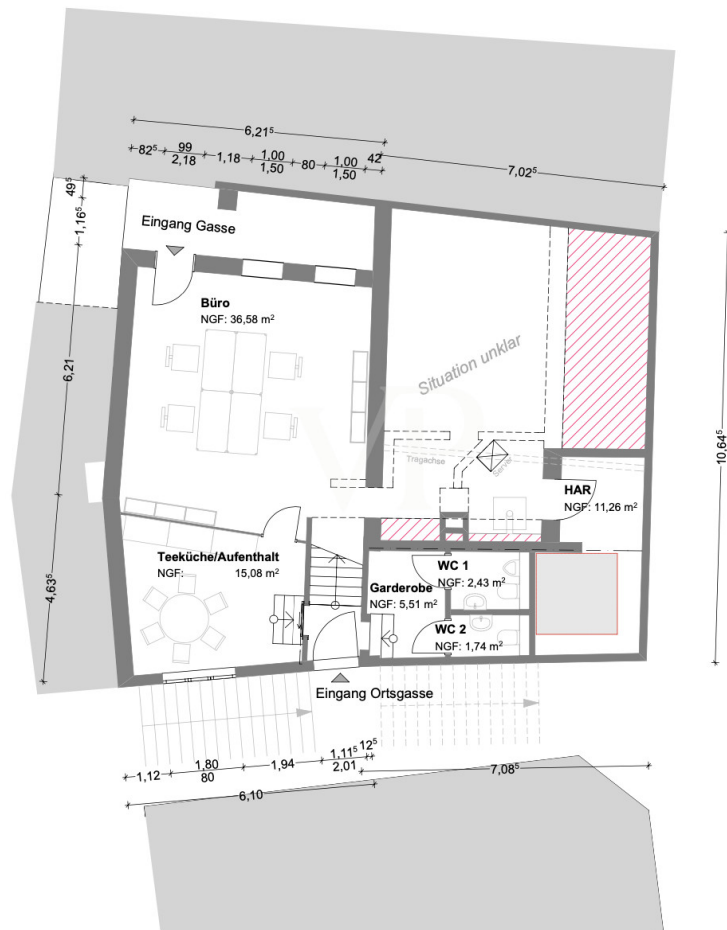
Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann

# Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann**

## A first impression

Dieses außergewöhnliche Stadthaus vereint historischen Charakter mit modernem Nutzungskomfort und bietet auf ca. 307 m<sup>2</sup> Fläche vielfältige Möglichkeiten für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das denkmalgeschützte Gebäude stammt aus dem Jahr 1646 wurde umfassend und mit viel Sorgfalt kernsaniert. Heute präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand, bei dem traditionelle Bauelemente wie sichtbares Fachwerk, individuelle Raumstrukturen und historische Details harmonisch mit zeitgemäßer Ausstattung kombiniert wurden.

Die großzügige Aufteilung über mehrere Ebenen mit insgesamt neun Zimmern ermöglicht eine flexible Nutzung – beispielsweise als repräsentativer Büro- oder Praxisbereich im Erdgeschoss und private Wohnräume in den oberen Etagen. Dadurch eignet sich das Haus ideal für Selbstständige, Freiberufler oder Familien mit Platzbedarf. Die besondere Architektur verleiht jedem Raum einen individuellen Charakter und schafft ein Ambiente, das sich deutlich von klassischen Wohn- oder Gewerbeimmobilien abhebt.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine Immobilie mit Geschichte, Ausstrahlung und vielseitigem Nutzungspotenzial suchen.

**Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Details of amenities

- Denkmalgeschütztes Stadthaus mit historischem Charakter
- Ca. 307 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- 9 flexibel nutzbare Zimmer
- Nutzungskonzept für Wohnen und Arbeiten möglich
- Mehrere Badezimmer
- Erhaltenswerte Fachwerk- und Stilelemente
- Individuelle Grundrissgestaltung über mehrere Ebenen
- Repräsentativer Eingangsbereich – ideal für Praxis/Büro
- Zentrale Lage direkt in der Altstadt
- Fußläufige Nahversorgung und Gastronomie
- Gute Anbindung an die umliegenden Großstädte
- Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld vorhanden
- Steuerliche Vorteile durch Denkmalschutz möglich (individuell zu prüfen)
- Komplette Kernsanierung erfolgte nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde:

2017:

Neue Heizung

Neue Fenster

Solarthermie

Handgehobeltes Eichenholzparkett

Neue Leitungen (Wasser und Heizung)

Effiziente Raumaufteilung

Neue Innendämmung der Fassade und des Daches

Vollständig neue Elektroinstallation

Moderne LAN Verkabelung im gesamten Haus

**Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann**

## All about the location

Das Objekt liegt in Mettmanns begehrtester Lage - direkt auf dem historischen Marktplatz der Oberstadt. Umgeben von Fachwerkhäusern, gepflasterten Gassen und der imposanten St. Lambertus Kirche vereint das Viertel geschichtsträchtige Atmosphäre mit urbanem Flair.

Charmante Cafés, individuelle Boutiquen und kleine Geschäfte prägen das lebendige Stadtbild. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Wege nach Düsseldorf, Wuppertal und Neuss, der Flughafen ist in ca. 25 Minuten erreichbar.

Das Neandertal, das Neanderbad und zahlreiche Wanderwege bieten beste Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Hier trifft historischer Charme auf moderne Infrastruktur - eine einzigartige Wohn- und Lebensqualität.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### 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.

**Property ID: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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