

Mettmann / Metzkausen

Modernisierte Doppelhaushälfte mit wunderbarem Garten in ruhiger Bestlage

CODE DU BIEN: 26457022



PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 383 m²

CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26457022
Surface habitable	ca. 185 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	725.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	163.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La propriété



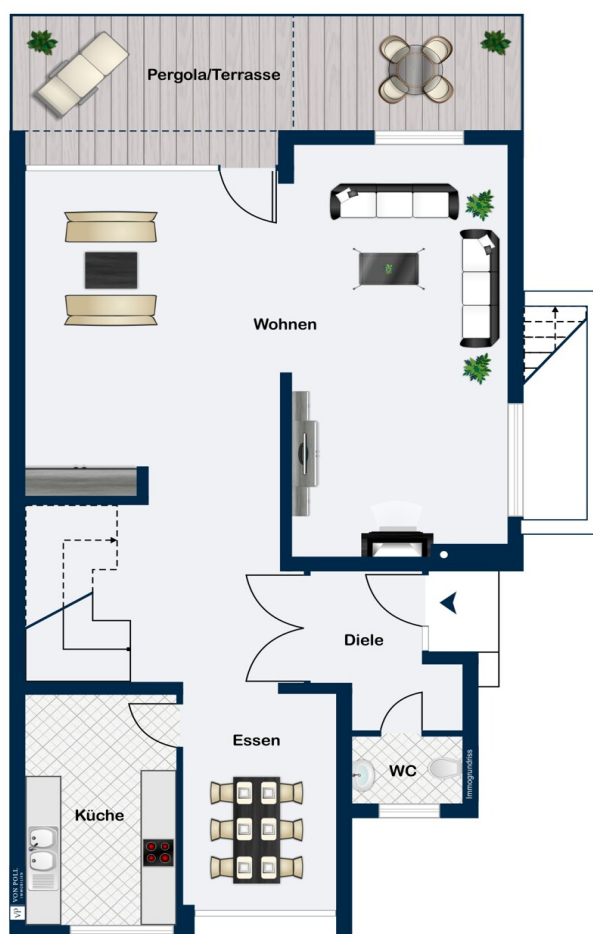
CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

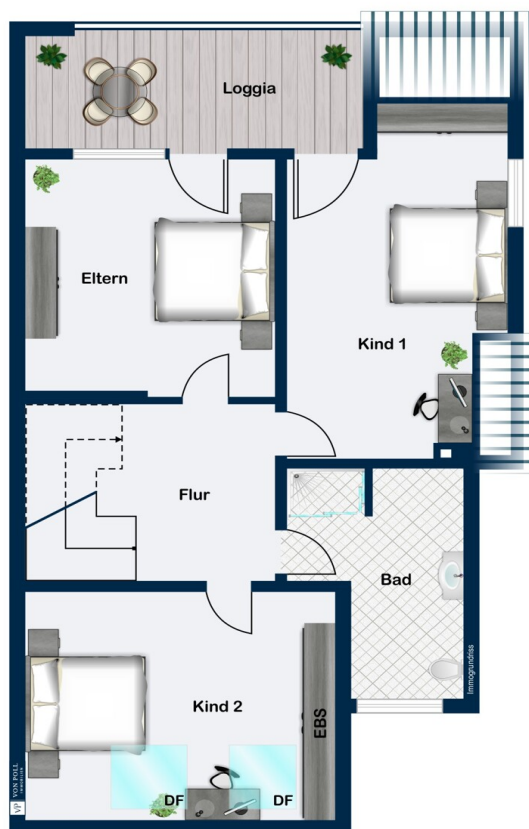
La propriété

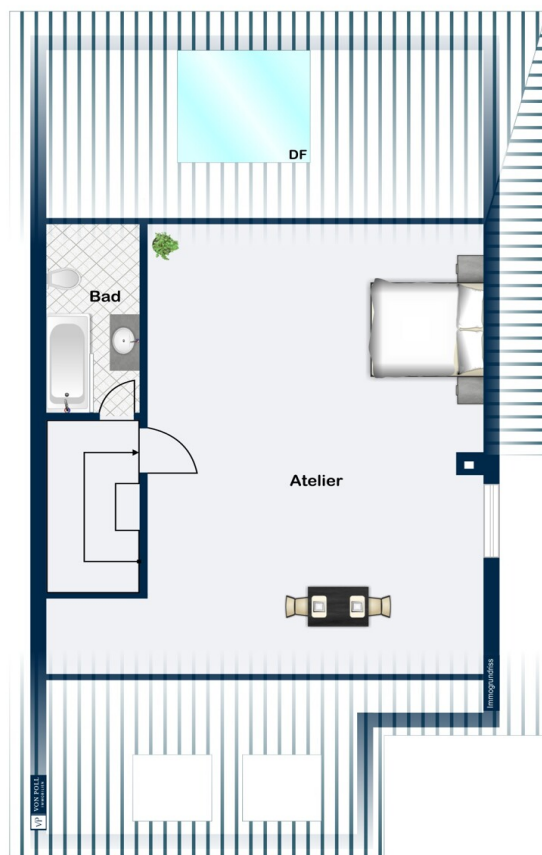


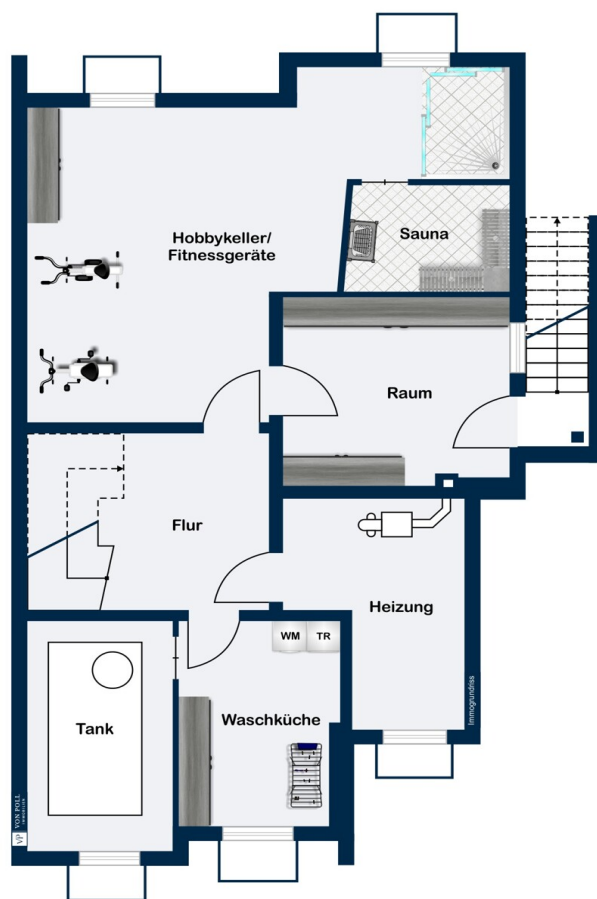
CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzhausen

Une première impression

Zum Verkauf steht eine modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1979, die mit einer Wohnfläche von ca. 185 m² und einem Grundstück von ca. 383 m² viel Raum und Komfort für unterschiedlichste Wohnwünsche bietet. Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität (Einbauküche mit Bosch-Geräten) und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit gepflegter Nachbarschaft und verspricht ein angenehmes Wohnumfeld.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 1/2 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Rückzugsort für die Familie, als ruhiges Homeoffice oder als stilvolle Unterkunft für Gäste. Der Zustand des Hauses ist modernisiert – so profitieren Sie von einer zeitgemäßen Haustechnik, hochwertigen Oberflächen und durchdachtem Komfort. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Zentralheizung.

Der helle Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch großzügige Fensterflächen und einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Der Boden ist hier mit einem hellen Teppichboden ausgelegt, was dem Raum eine behagliche Atmosphäre verleiht. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für mindestens eine komfortable Sitzgruppe und lädt zum Verweilen mit der Familie oder Freunden ein.

Die Terrasse mit fest installierter offener Pergola erweitert den Wohnraum nach draußen und macht ihn wetterunabhängig nutzbar. Hier lässt sich der Blick in den gepflegten, blickgeschützten Garten mit vielfältigem Baumbestand genießen. Der Garten bietet ausreichend Fläche für Spiel, Entspannung oder gesellige Zusammenkünfte, und ist von Hecken und Mauern eingerahmt.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem eigenen Zugang zu einem Balkon, von dem aus Sie den Blick in die grüne Umgebung genießen können. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer und bieten viel Stauraum durch großzügige Einbauschränke und eine helle Raumgestaltung.

Das modernisierte Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer begehbaren bodentiefen Dusche sowie einer großen Doppelwaschtischanlage ausgestattet. Helle Fliesen und ein großes Fenster sorgen für eine freundliche, komfortable Atmosphäre.

Das Dachgeschoss beherbergt ein vielseitig nutzbares Studio, das durch seine offene

Gestaltung mit einer ansprechenden Holzverkleidung beeindruckt. Hier können Sie Ihre Wohnideen frei entfalten, sei es als zusätzlicher Schlafraum, Atelier oder Arbeitsbereich. Ein angrenzendes Badezimmer mit Duschwanne befindet sich ebenfalls auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Keller ist ein Hobby- / Wellnessraum bereits mit einer gepflegten 4-Personen-Sauna samt Duschbereich ausgestattet, eine zusätzliche Nutzung als Fitnessbereich ist hier ebenfalls möglich.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit einem direkten Zugang in den Garten.

Das modernisierte Haus bietet Ihnen ein angenehmes Wohnambiente, das sowohl durch seine Großzügigkeit als auch durch die gehobene Ausstattung überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Tout sur l'emplacement

Mettmann-Metzkausen besticht als ein charmanter, vorwiegend wohnlich geprägter Stadtteil, der mit seinem exklusiven Immobilienmarkt besonders Familien anspricht, die Wert auf ein behagliches und sicheres Zuhause legen. Die begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Immobilien unterstreicht die hohe Nachfrage und schafft eine stabile, vertrauensvolle Wohnatmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu urbanen Zentren verbinden hier ländliche Ruhe mit urbanem Komfort – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Die Bildungslandschaft in Metzkausen ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Von der Astrid-Lindgren-Schule, die nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu mehreren Kindergärten in unmittelbarer Nähe, eröffnet sich ein vielfältiges Angebot an Betreuungs- und Lernmöglichkeiten. Die Nähe zu weiterführenden Schulen wie dem Heinrich-Heine-Gymnasium, das in nur zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine umfassende schulische Förderung. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Arztpraxen und Apotheken, darunter die Zahnarztpraxis Dr. Niklas und die Sonnen-Apotheke, die sich in einem Radius von wenigen Gehminuten befinden. Auch tierische Familienmitglieder sind bestens versorgt, etwa in der Tierarztpraxis Specker, die nur fünf Minuten entfernt liegt. Für aktive Familien bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, während der Gustav-Comberg-Park mit seinen grünen Oasen zum gemeinsamen Verweilen und Entspannen einlädt. Kulinarisch verwöhnt das nahegelegene Gasthaus Ratskeller mit herzlicher

Gastfreundschaft und familienfreundlicher Atmosphäre. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstationen Fliederweg und Hassel, jeweils in drei bis vier Minuten erreichbar, hervorragend gewährleistet und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein.

Diese Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, sicherer und naturnaher Wohnlage sowie einem vielfältigen Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Mettmann-Metzkausen zu einem idealen Zuhause für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und glücklich sein kann – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit Zukunftsperspektive.

CODE DU BIEN: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com