

**Mettmann**

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

**VP azonosító: 25457033**



**VÉTELÁR: 839.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 307 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 156 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Áttekintés

VP azonosító	25457033	Vételár	839.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 307 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	9		
Fürdoszobák	4		
Építés éve	1646	Modernizálás / felújítás	2017
		Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC

**VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

## Az ingatlan

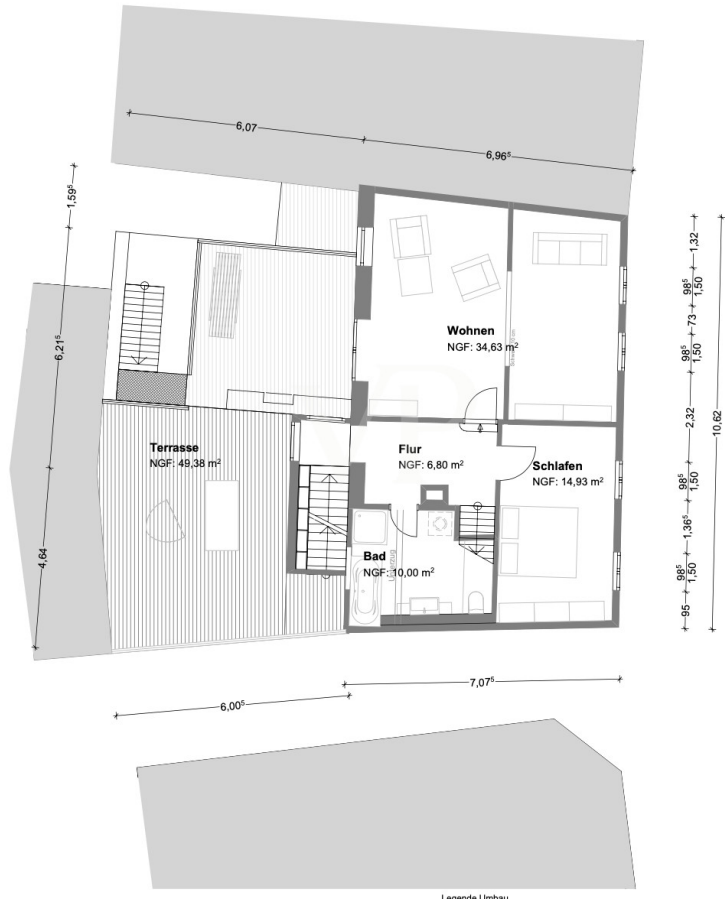


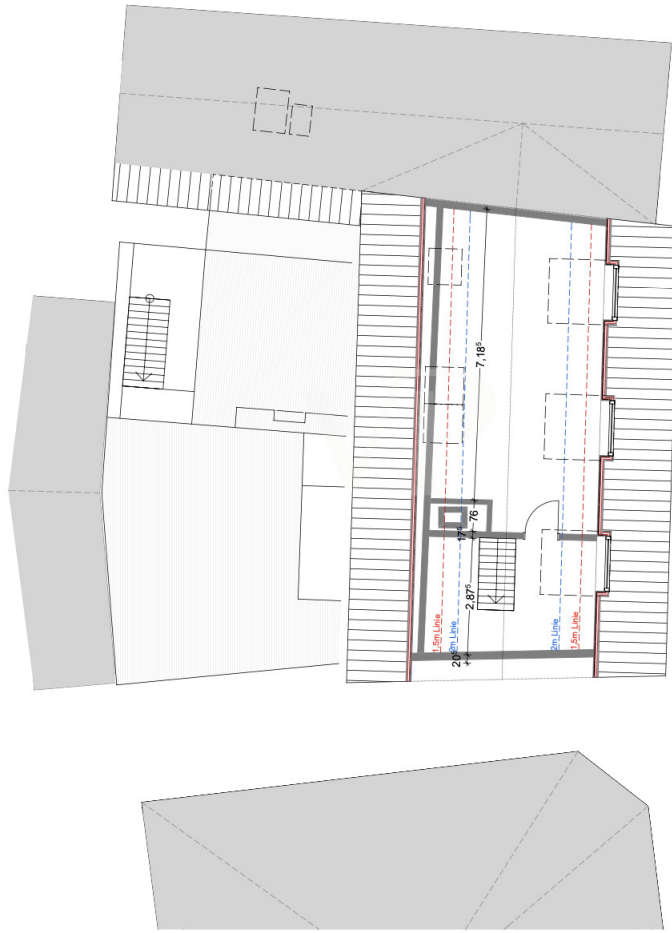
VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann

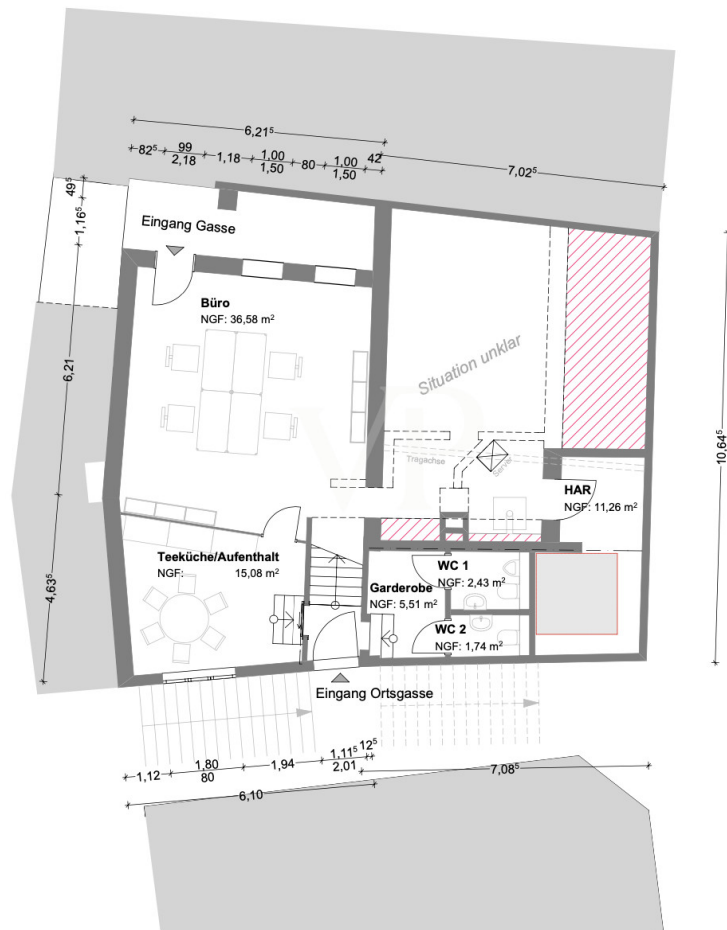
## Az ingatlan











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Az első benyomás

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.

**VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Minden a helyszínről

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

**VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 25457033 - 40822 Mettmann**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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