

Mettmann - West

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit großem Obstgarten in ruhiger Lage

VP azonosító: 26457009



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 763 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Áttekintés

VP azonosító	26457009
Hasznos lakótér	ca. 129 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1955
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	469.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 114 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.06.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	180.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Az ingatlan



VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

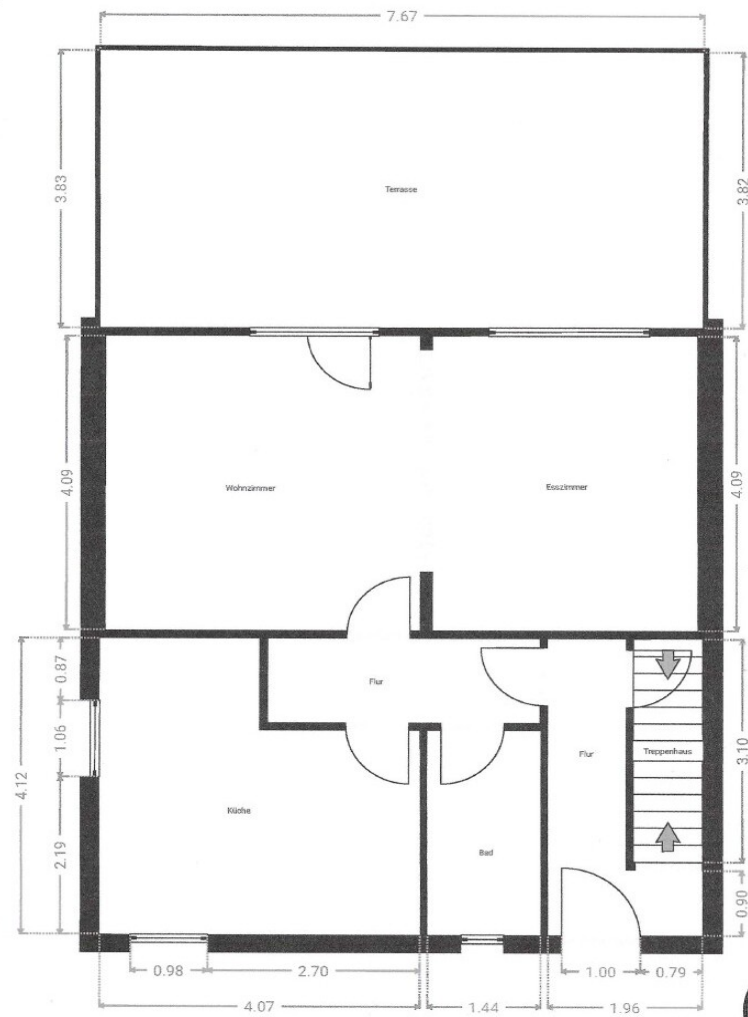
## Az ingatlan



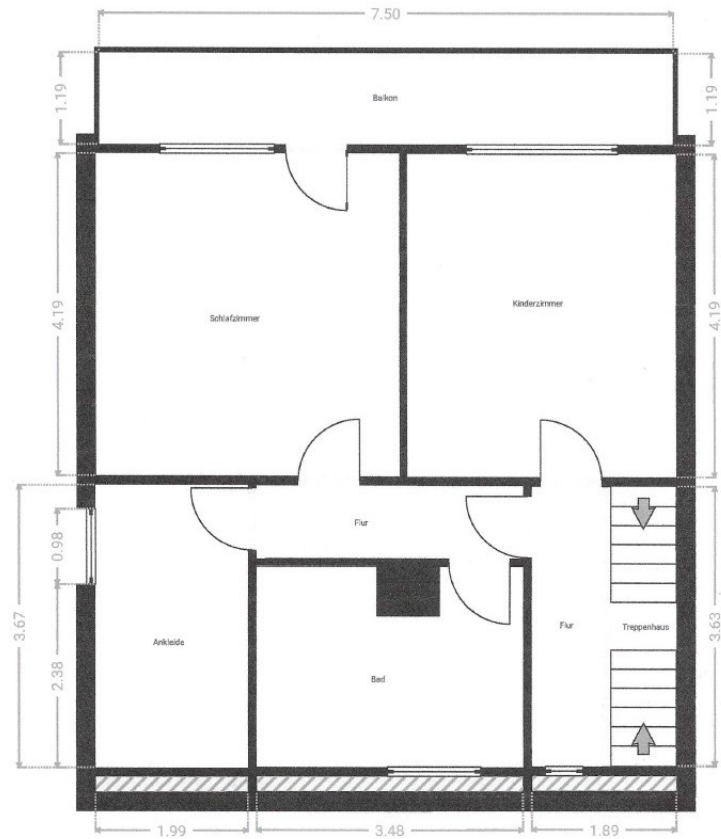
VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West

## Alaprajzok

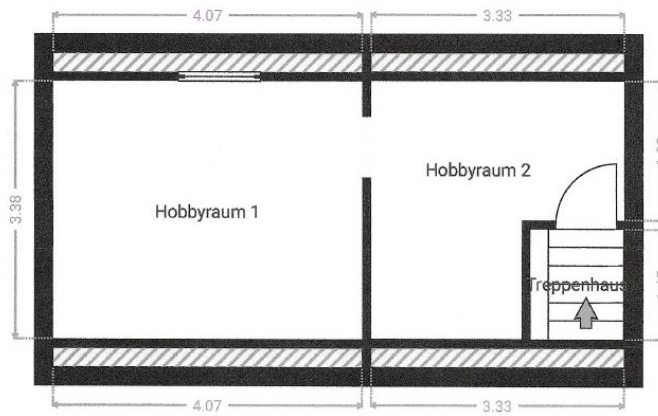
Erdgeschoss



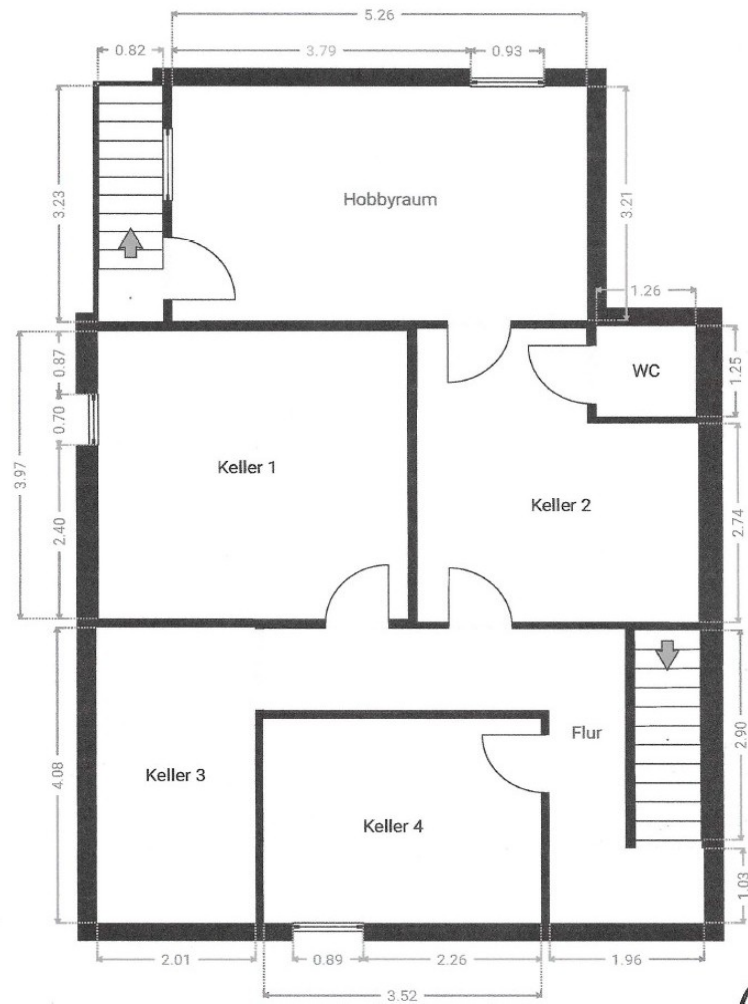
## Dachgeschoss



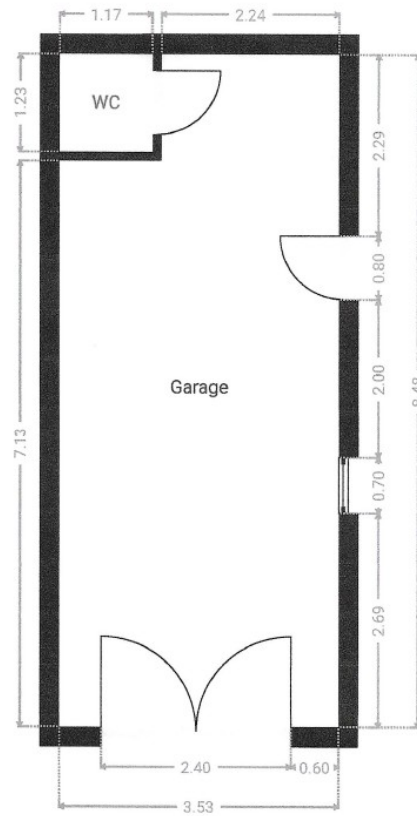
## Spitzboden



## Kellergeschoss



## Erdgeschoss



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

**VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West**

## **Az elso benyomás**

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 Raumschnitte 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!**

**VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West**

## **Minden a helyszínrol**

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.**

**VP azonosító: 26457009 - 40822 Mettmann - West**

## **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)**