

**Mettmann / Metzkausen**

# **Großes Einfamilienhaus mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten in ruhiger Bestlage**

**Codice oggetto: 26457007**



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 978 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26457007
Superficie netta	ca. 247 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>232.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1990</b>

Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà

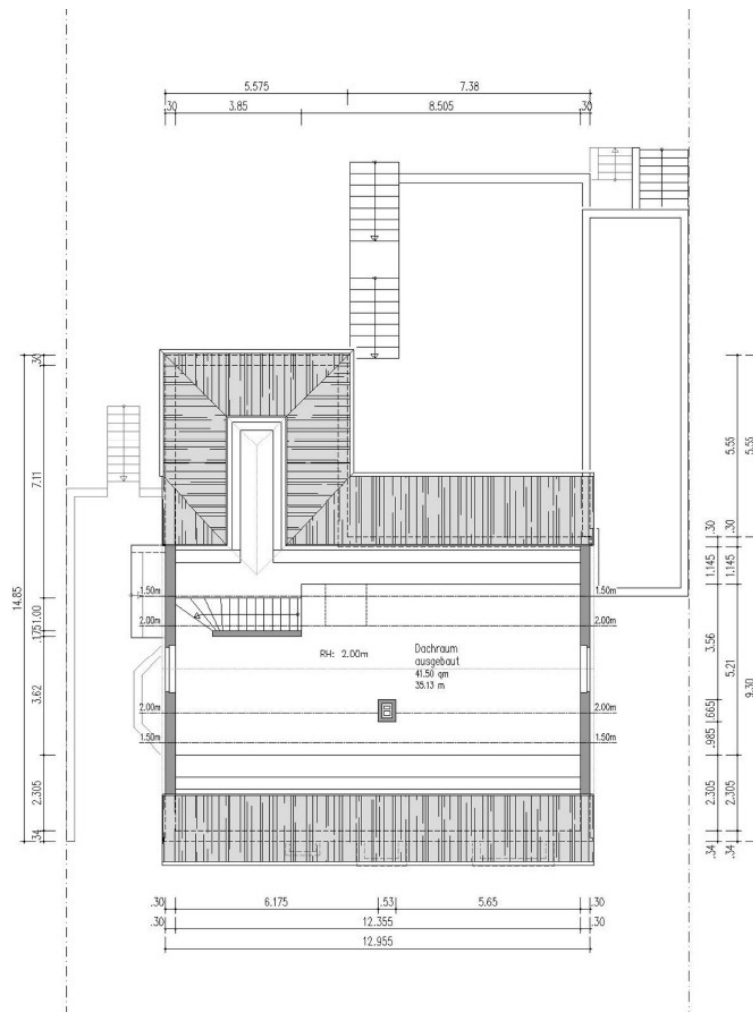


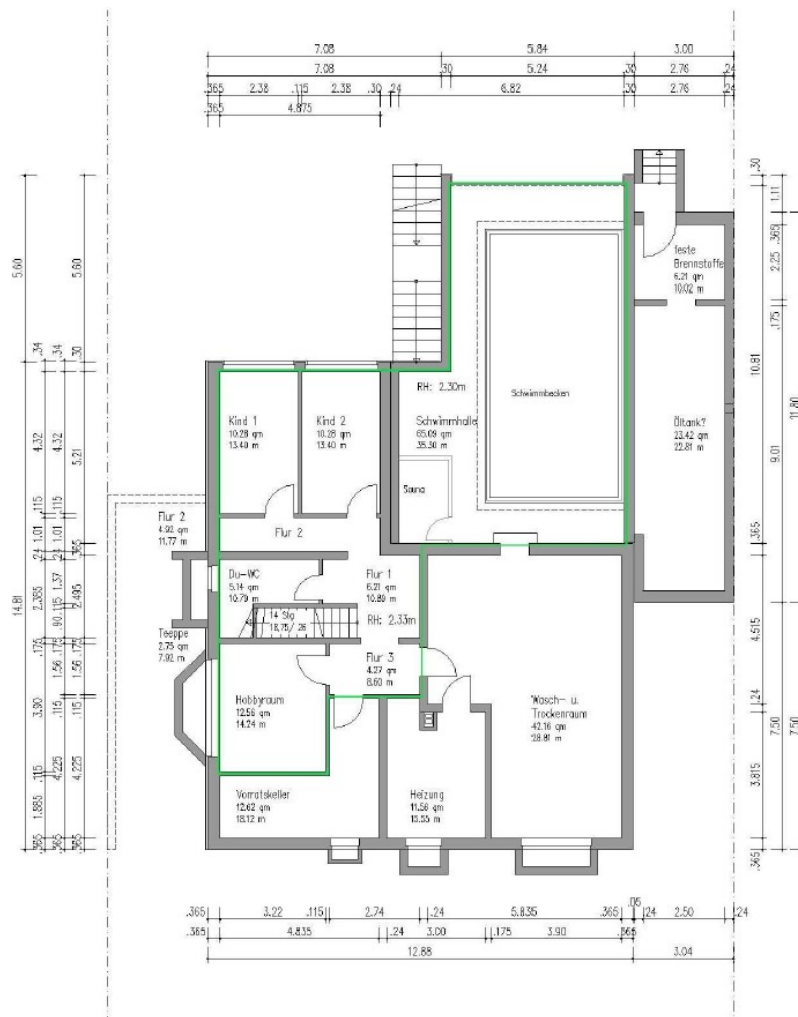
Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Ein freistehendes Einfamilienhaus, das mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 247 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 978 m<sup>2</sup> zahlreiche Gestaltungsoptionen bietet. Diese Immobilie wurde im Jahr 1973 erbaut und wartet mit einem attraktiven Raumangebot darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

Das Haus zeichnet sich durch insgesamt 7 Zimmer aus, von denen 6 als Schlafzimmer dienen können. Zwei Badezimmer sowie ein Gäste Wc sind vorhanden und sorgen für den nötigen Komfort. Der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss zeichnet sich durch weitläufige Fensterfronten mit einem großzügigen Lichteinfall aus. Die großen Fenster bieten einen schönen Blick in den Garten und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ebenfalls auf dieser Etage finden Sie die Küche, das Master Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, das Badezimmer und ein Gäste WC.

Auch das Untergeschoss kann überzeugen: Hier befinden sich zusätzliche Wohnbereiche und ein Badezimmer, die flexibel genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist der große Hobbyraum mit ca. 42 m<sup>2</sup> Fläche, der unmittelbar an den Wellnessbereich angrenzt. Das dort bereits vorhandene Schwimmbad sowie die Sauna bieten beste Voraussetzungen für erholsame Stunden zu Hause und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung und individuelle Nutzung.

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut und bietet über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Grundfläche von mehr als doppelt diesem Wert. Dadurch stehen zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung, die entweder als weiterer Wohnraum, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder für Gäste genutzt werden können – je nach Bedarf und persönlichem Geschmack.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Garten, der viel Freiraum für eigene Gestaltungswünsche lässt und zum ruhigen Entspannen im Grünen einlädt. Die Terrasse im Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 69 m<sup>2</sup> und überzeugt mit ihrer Süd-Ausrichtung – ideal, um sonnige Stunden im Freien zu verbringen oder gesellige Treffen zu organisieren.

Das gesamte Haus wird über eine Zentralheizung beheizt und die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Dank des großzügigen Grundrisses eröffnet diese Immobilie ein hohes Maß an Flexibilität – sowohl für wachsende Familien als auch für Menschen, die gerne großzügig wohnen und auf der Suche nach kreativen Gestaltungsmöglichkeiten sind.

Insgesamt befindet sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand und entspricht weitestgehend dem Baujahr, wodurch sich vielfältige Möglichkeiten bieten. Diese besondere

**Ausgangssituation eignet sich ideal für Käufer, die nach einer Immobilie suchen, in der sie ihre eigenen Wohnbedürfnisse ganz individuell gestalten können und die sie mit zeitgemäßen Ausstattungsdetails neu beleben können.**

**Wenn Sie auf der Suche nach viel Raum, Entwicklungsfreiraum und einem großzügigen Grundstück sind, sollte Sie diese Immobilie unbedingt interessieren. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses wunderbaren Einfamilienhauses.**

**Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

## **Tutto sulla posizione**

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 drei 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 drei 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 Dahlienweg, 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.

**Codice oggetto: 26457007 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Christian Flücken**

---

**Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen**

**Tel.: +49 2102 - 12 56 217**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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