

Mettmann / Metzkausen

Modernisierte Doppelhaushälfte mit wunderbarem Garten in ruhiger Bestlage

Codice oggetto: 26457022



PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 383 m²

Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

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

Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26457022
Superficie netta	ca. 185 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	163.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

La proprietà



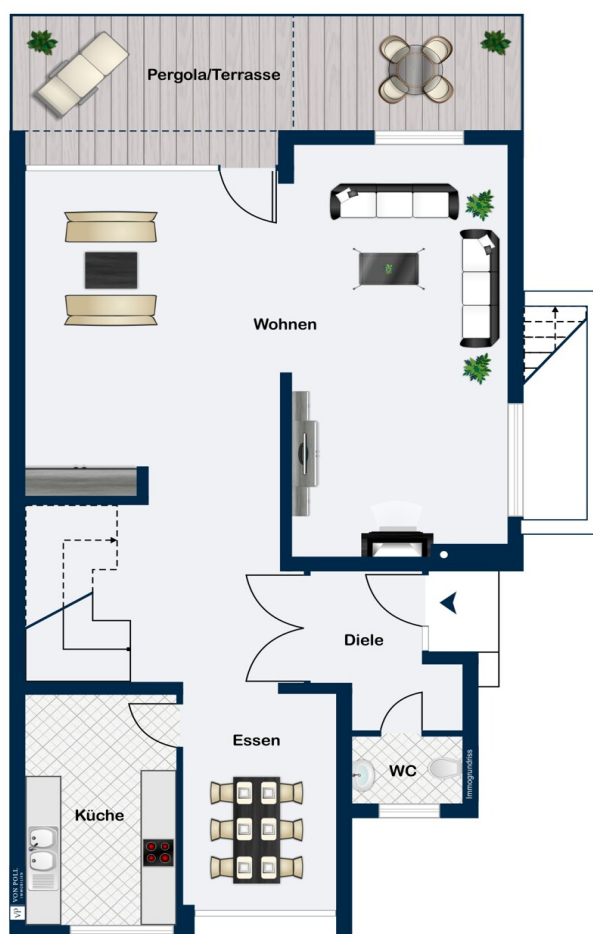
Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

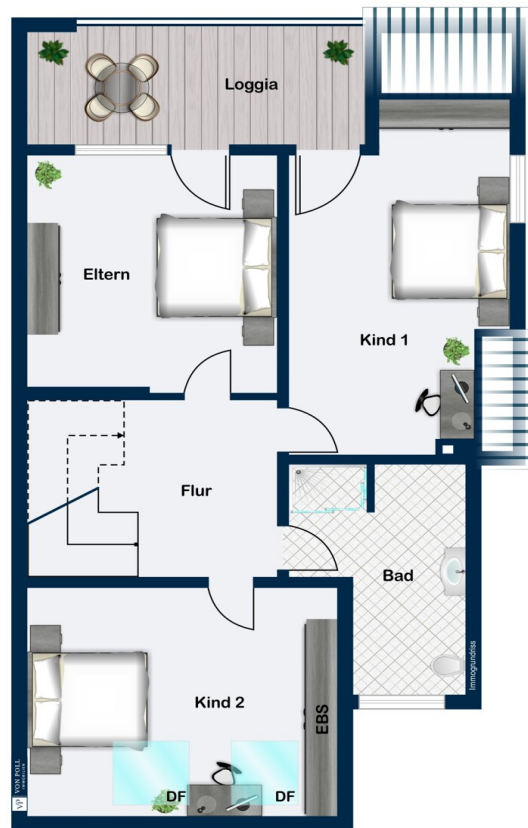
La proprietà

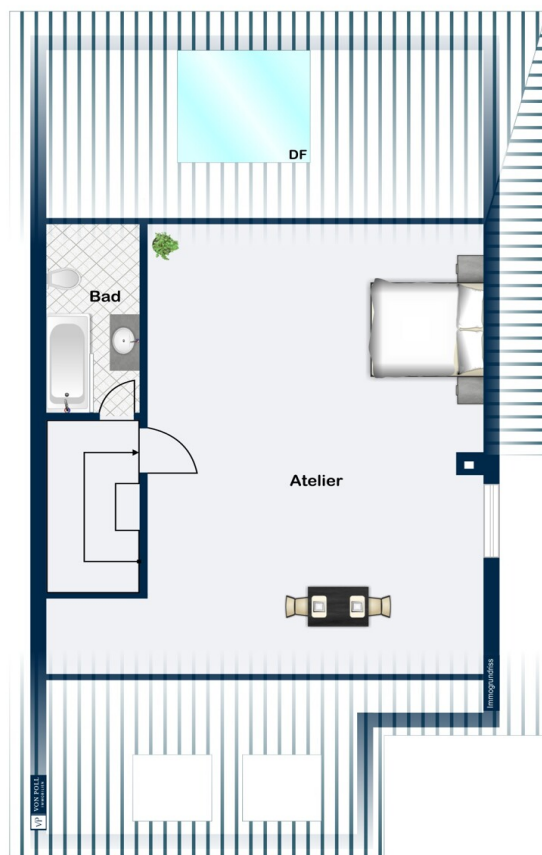


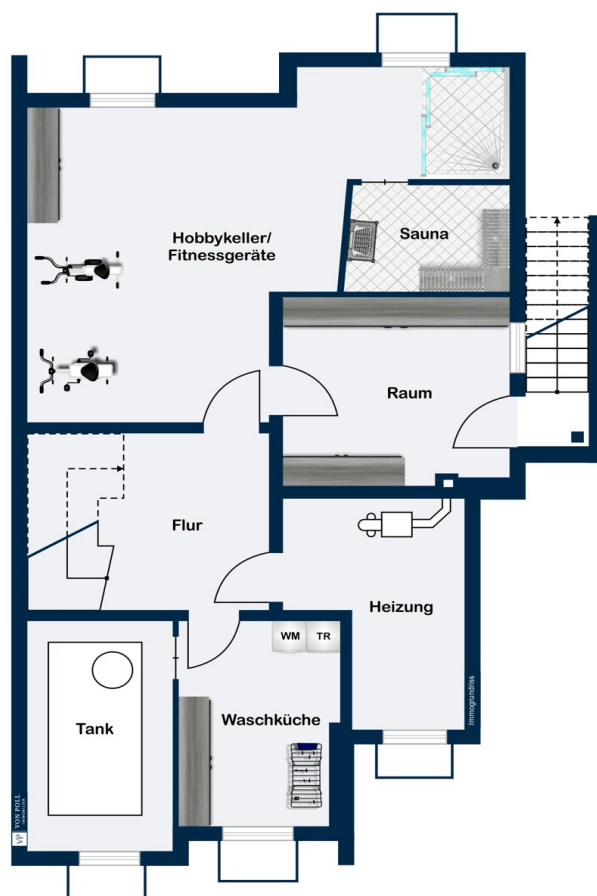
Codice oggetto: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Planimetrie









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: 26457022 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26457022 - 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 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.

Codice oggetto: 26457022 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com