

Mettmann

# Top gepflegte ETW mit phantastischem Ausblick auf Erbpachtgrundstück in Mettmann - Süd

Objektnummer: 24457006



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Auf einen Blick

Objektnummer	24457006
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Die Immobilie





Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in der zweiten Etage eines 1984 fertiggestellten 8 Parteien Hauses. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite, ein Arbeits- / Kinderzimmer mit kleinem Nord - Balkon, die schöne Einbauküche mit Elektrogeräten, das Gäste WC mit Dusche, der große lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich sowie der traumhafte Südbalkon mit unverbaubarem Weitblick gehören zum Raumprogramm dieser attraktiven Wohnung. Zum Zustand: Im Jahr 2011 wurden die beiden Bäder grundlegend erneuert, 2016 die Küche und 2018 der große Balkon mit Süd - Ausrichtung, alles befindet sich in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand. Leider gibt es in diesem Gebäude keinen Aufzug. Pro Quartal fällt eine Erbpacht in Höhe von Euro 337,27 an, das monatliche Hausgeld beträgt Euro 305,33,-. Ein Tiefgaragenstellplatz im Nachbargebäude ist aktuell für diese Wohnung reserviert und kann für Euro 55,- pro Monat angemietet werden. Sollten Sie Interesse an dieser wunderschönen Wohnung haben, so zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann**

## Alles zum Standort

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet im südlichen Teil Mettmanns, zwischen der nahegelegenen Innenstadt und dem Neandertal. Diverse Nahversorgungsmöglichkeiten und ein Kindergarten, aber auch eine Grundschule sowie das Konrad-Heresbach Gymnasium liegen in der fußläufigen Umgebung. Das Mettmanner Stadtzentrum mit seiner einladenden Atmosphäre, den Regiobahn-Haltepunkt Mettmann-Zentrum sowie sämtliche Buslinien am Jubiläumsplatz erreichen Sie fußläufig in ca. 15 Minuten. Mettmann verfügt mit der Regiobahn über eine sehr gute Anbindung Richtung Düsseldorf, Neuss, Wuppertal oder Kaarst. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof ist in ca. 15-18 min erreichbar, der Düsseldorfer Flughafen ist ca. 25 Minuten Fahrtzeit mit dem Auto entfernt. Das angrenzende imposante Neandertal bietet die Möglichkeit für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren. Ob Naherholung im Neandertal, Schwimmen im Naturfreibad, ein Kinobesuch oder eine Shoppingtour in die Galerie Königshof - Mettmann bietet seinen Bewohnern und Besuchern gleichermaßen eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und wirtschaftlichen Chancen.

**Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24457006 - 40822 Mettmann

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

---

Lintorfer Straße 7 Ratingen / Mettmann

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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