

Mettmann - Metzkausen

# Exklusive lichterfüllte 4-Zimmer-Wohnung mit offenem Kamin im schönen Mettmann - Metzkausen

Objektnummer: 24457017



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

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

Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24457017	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1979		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

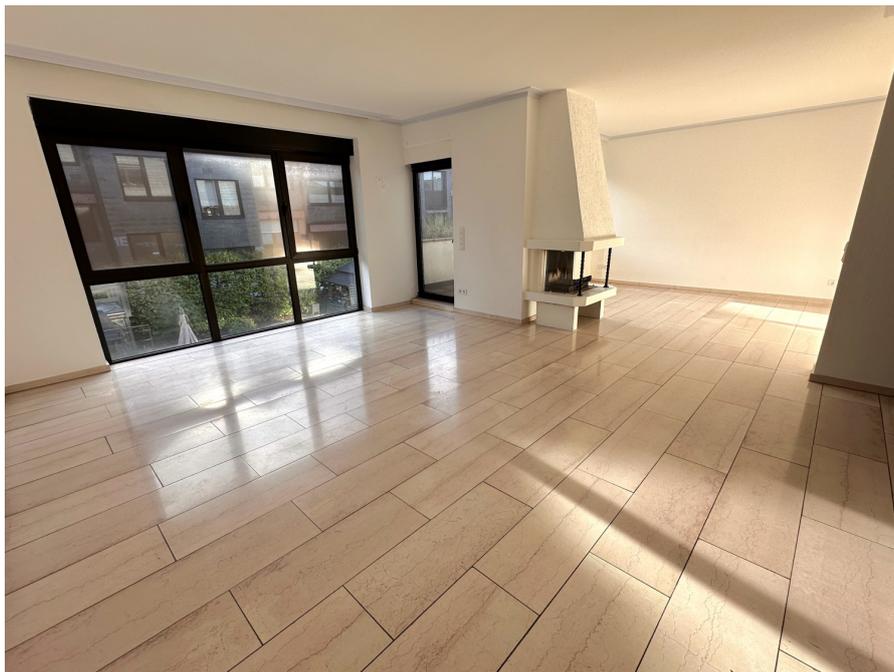
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.08.2029
Befuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	211.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1979

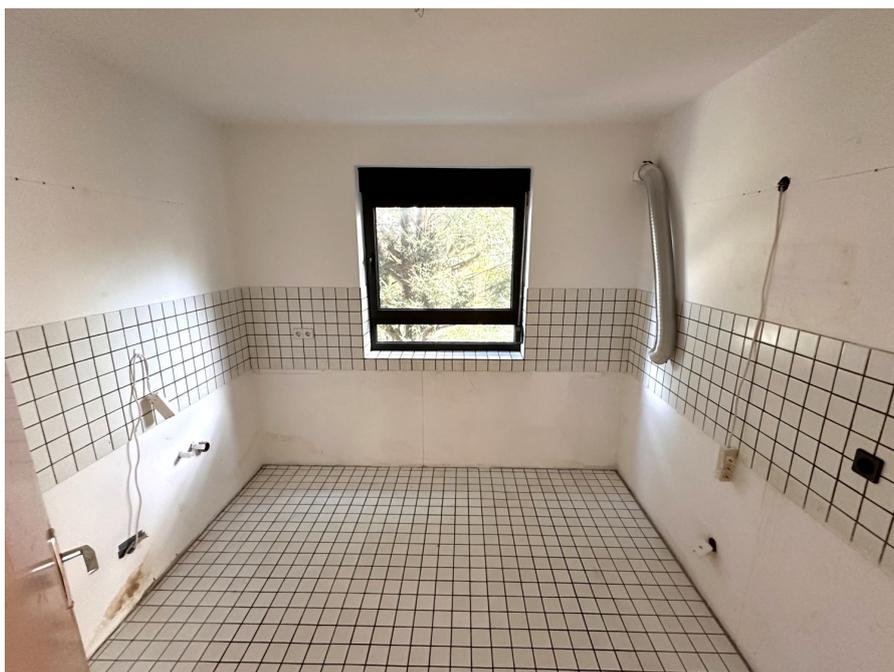
Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Die Immobilie



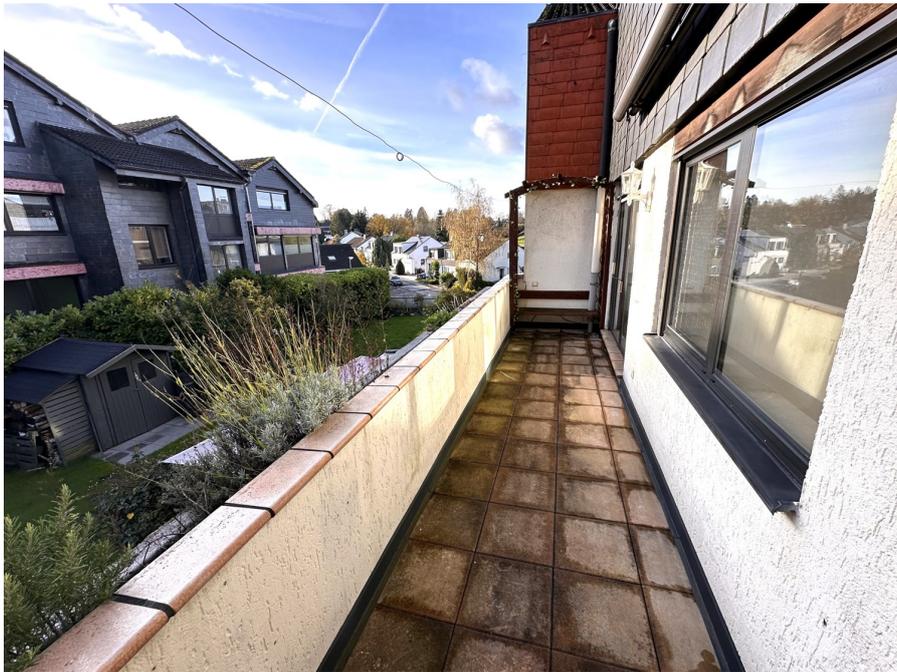
Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Die Immobilie



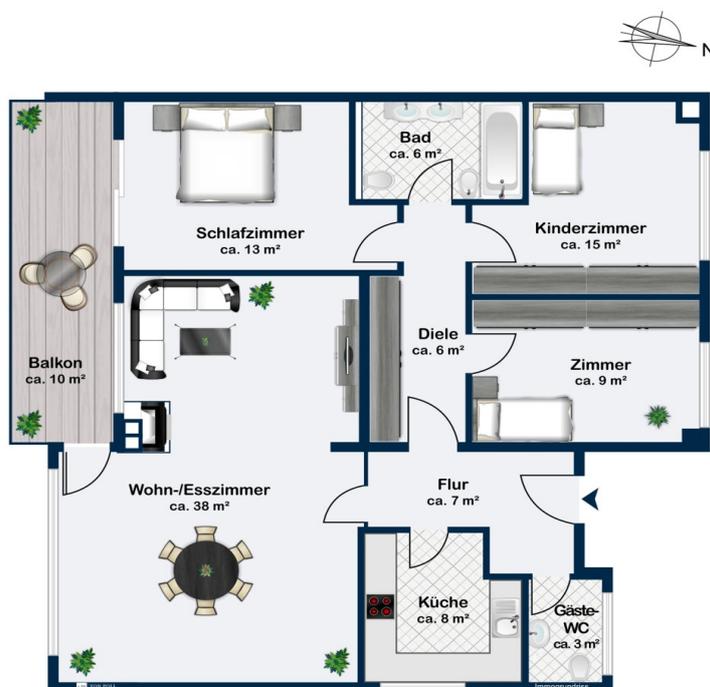
Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## 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: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Ein erster Eindruck

Die exklusiv von uns hier angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Stadtteil Metzkausen in Mettmann. Alle Räume erschließen sich über das großzügige Entrée. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich (ca. 38 m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin und schönem Südbalkon bilden den Mittelpunkt dieser tollen Wohneinheit. Drei helle Schlafzimmer ein Masterbad mit eigenem Flur in einem separaten Wohntrakt runden das schöne Raumprogramm ab. In allen Räumen wurde ein hochwertiger Marmorboden ausgelegt. Natürlich befindet sich im Eingangsbereich auch ein separates WC für Gäste. Ein Tiefgaragenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und kann für 15.000,- Euro erworben werden.

Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gehobenen Lage von Mettmann - Metzkausen. Die gewachsene Lage hat einen eigenständigen Charakter und ist sehr beliebt. Auch die Infrastruktur ist ideal. Neben der guten Anbindung an die benachbarten Städte zeichnet sich Metzkausen insbesondere durch einen hohen Freizeitwert aus. Weitläufige Grünflächen laden zu Spaziergängen, Joggen und Ausflügen mit dem Fahrrad ein. Zwei Tennisclubs, sieben Golfplätze, diverse Reiterhöfe und zwei Sportplätze befinden sich in der direkten Umgebung. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem zwei Grundschulen und eine Realschule. Die optimale Anbindung an die A3, nach Düsseldorf, den Flughafen sowie die benachbarten Städte des Ruhrgebiets sind eindeutige Lagevorteile. Zur Auffahrt der A3 benötigen Sie lediglich ca. 5 Minuten.

**Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 211.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24457017 - 40822 Mettmann - Metzkausen

## 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)