

Mettmann

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Bestlage

Property ID: 24457013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.079.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.150 m<sup>2</sup>

Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## At a glance

Property ID	24457013	Purchase Price	1.079.000 EUR
Living Space	ca. 166 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1980	Usable Space	ca. 91 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	18.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.07.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2009



Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## The property





Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## The property





Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## The property





Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## The property



Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## The property





Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## The property





Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

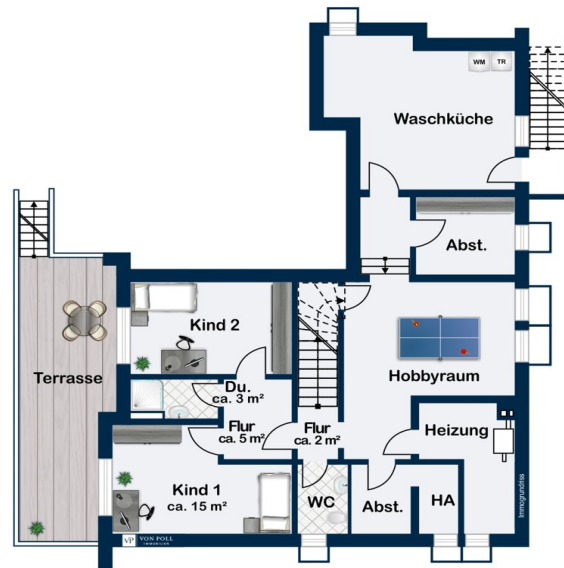
## The property



Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## A first impression

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1980 erbaut und seitdem von seinen Besitzern stetig modernisiert und aufgewertet. Auf einer Wohnfläche von 166 m<sup>2</sup>, die sich über das gesamte Erdgeschoss sowie einen Teil des ausgebauten Souterrains erstreckt, verteilt sich das ansprechende Raumprogramm. Der große und lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich ist sicherlich das Herzstück der Immobilie, drei mögliche Schlafzimmer, zwei Badezimmer und zwei Gäste WC's sowie ein Hobbyraum und mehrere weitere Kellerräume runden das Raumangebot ab. Zu den wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre gehört der Einbau einer Sole-Wärmepumpe als Wärmeerzeuger sowie die Installation von 37 Photovoltaik Modulen zur Stromgewinnung. Auch das gesamte Dach sowie die gesamten Fenster der Immobilie wurden erneuert; so dass eine Energieeffizienz von Stufe A erreicht wird. Mit südlicher- westlicher- und nördlicher Ausrichtung stehen drei Terrassen zur Auswahl, die je nach Bedarf im Schatten oder in der Sonne, mit Überdachung oder auch ohne genutzt werden können. Der daran angrenzende und uneinsichtige Garten bietet aktuell eine große Rasenfläche sowie einen naturbelassenen Teil an, hier gibt es aufgrund der Fläche diverse Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Auch ein kleines Gartenhaus am hinteren Ende des Grundstücks ist vorhanden. Die geräumige Doppelgarage besitzt bereits eine leistungsstarke Wallbox und einen direkten Hinterausgang in den Garten. Dieser kann übrigens auch über einen gepflasterten Weg rechts neben der Garage begangen werden. Vor dem Haus befinden sich weitere Stellplätze. Falls Sie Interesse an diesem wunderbaren Einfamilienhaus haben, so zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen darüber zu erhalten und gegebenenfalls direkt einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## All about the location

Das attraktive Einfamilienhaus befindet sich im sehr begehrten und ruhigen Komponistenviertel 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, dem Regiobahn-Haltepunkt Mettmann-Zentrum sowie sämtlichen Buslinien am Jubiläumsplatz erreichen Sie fußläufig in ca. 10 Minuten. Die Haltestelle der Buslinie BB3 ist sogar nur ca. 150m vom Haus entfernt. Mettmann verfügt mit der Regiobahn über eine sehr gute Anbindung Richtung Düsseldorf, Neuss, Wuppertal oder Kaarst. Der Düsseldorfer Hauptbahnhof ist mit dem Auto in ca. 18 Minuten erreichbar, der Düsseldorfer Flughafen in ca. 20 Minuten. 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.

Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 18.87 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A. Ausstattung / Modernisierungen: Holz- / Plexiglasanbau am Eingang und an der Nord-Terrasse 2008 Außenbereich des Hauses mit Naturstein plattiert 2008 Sole - Wärmepumpe + neue Heizungsanlage 2009 Neue Fenster + energetische Dämmung Dachspeicher und Keller 2009 Dacherneuerung 2011 Terrassenversiegelung 2016 (Souterrain) Balkonversiegelung 2018 Neue Rollläden 2019 Innenanstrich Wohnzimmer + Diele 2020 PV-Anlage mit 37 Elementen 2023 / 24 Wasser-Enthärtungsanlage 2024



Property ID: 24457013 - 40822 Mettmann

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)