

Mettmann / Metzkausen

# Traumimmobilie im Herzen von Metzkausen

Property ID: 24457014



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

PURCHASE PRICE: 1.349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 355 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.253 m<sup>2</sup>

Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

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

Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## At a glance

Property ID	24457014	Purchase Price	1.349.000 EUR
Living Space	ca. 355 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	Modernised
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 240 m <sup>2</sup>
Year of construction	1991	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	5 x Garage		

Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Year of construction according to energy certificate	2022
Power Source	Gas		
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.		



Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property



Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property



Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property



Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property





Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## The property



Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

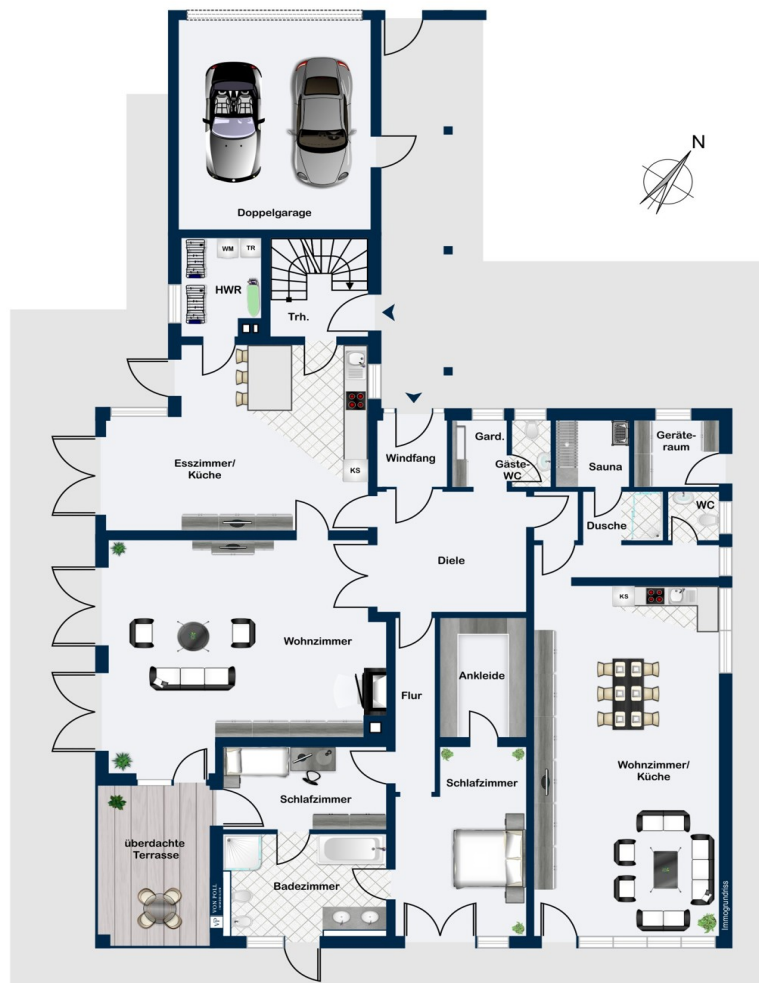
## The property

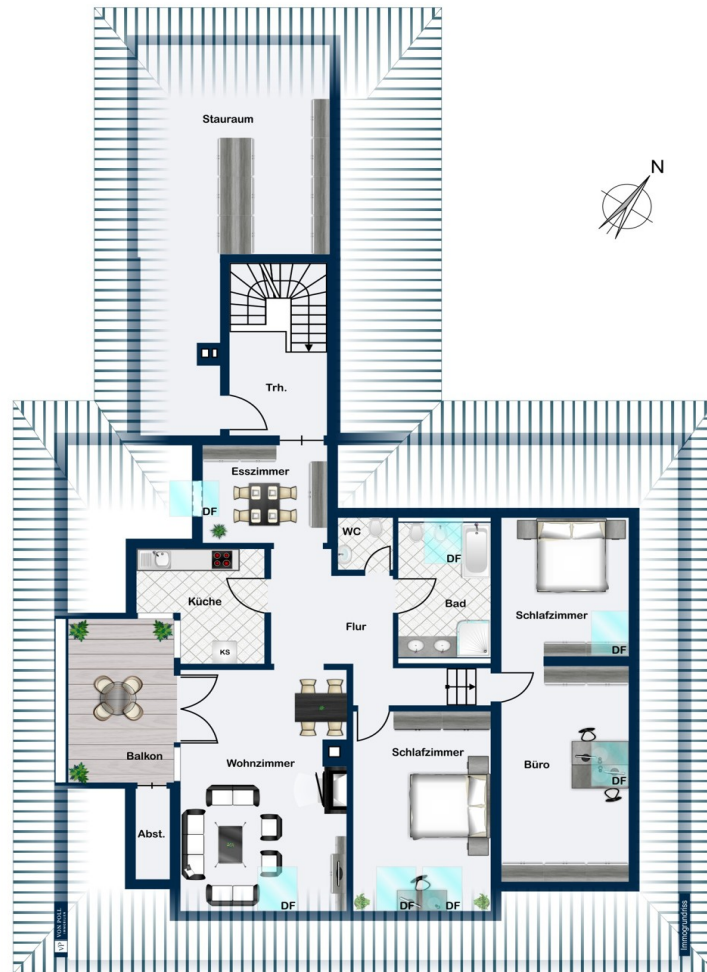




Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## 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: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## A first impression

Die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 241 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1991 auf einem ca. 1.253 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage des Mettmanner Stadtteils Metzkausen erbaut. In der jüngeren Vergangenheit wurde das hochwertige Objekt stetig modernisiert und befindet sich dementsprechend in einem tadellosen Zustand. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer-/ Esszimmer- und Küchenbereich und liegt zentral im Erdgeschoss. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und ein angrenzendes Kinderzimmer gehören ebenfalls zum Raumprogramm dieser Etage mit einer Wohnfläche von ca. 241 m<sup>2</sup>. Das aus dem Baujahr stammendes Schwimmbad ist fachgerecht überbaut worden und in ein großes Zimmer mit ca. 50 m<sup>2</sup> umgewandelt worden. Ohne größeren Aufwand ist bei Bedarf eine Rückwandlung zu einer Schwimmbadnutzung möglich. Eine funktionstüchtige Sauna sowie ein Badezimmer runden diesen Bereich im Erdgeschoss ab. Die Wohnräume im Obergeschoss umfassen ein Wohnzimmer mit Süd-Balkon, ein Esszimmer mit angrenzender Küche, drei weitere Zimmer und ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein separater Zugang über das Treppenhaus schafft hier die Möglichkeit einer Vermietung dieser ca. 114 m<sup>2</sup> großen 4-Zimmer-Wohnung. Auch der sehr geräumige Keller mit einer Nutzfläche von ebenfalls ca. 241 m<sup>2</sup> hat einiges zu bieten. Neben einem Party-/Hobbyraum mit einer Bar, einem Gästezimmer, einem Badezimmer, einem Weinkeller, einem Kellerraum sowie der Schwimmbad- und Haustechnik gibt es noch einen Fitnessraum. Der schön angelegte und großzügige Garten lädt zum entspannten Verweilen ein, ein modernes Gartenhaus mit einer angebauten ehemaligen Kapelle lassen eine wetterunabhängige und vielseitige Nutzung dieses Bereichs zu. Fünf Garagenplätze runden das Angebot dieser spannenden Immobilie ab; davon befindet sich eine Doppelgarage unmittelbar im Haus und drei aus dem Baujahr stammende Einzelgaragen liegen an der Straße. Falls wir Ihr Interesse an dieser außergewöhnlichen Liegenschaft geweckt haben sollten, so zögern Sie nicht und nehmen zeitnah Kontakt zu uns auf, um weitere Informationen zu erhalten.

Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## All about the location

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Mettmanner Stadtteil Metzkausen, er ist überwiegend geprägt von gewachsener Einfamilienhausbebauung und viel Natur. Metzkausen besitzt fußläufig diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. die Lebensmittelgeschäfte REWE oder Aldi, einen Bäcker, eine Metzgerei sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte; ein vielfältigeres Angebot finden Sie in der nur ca. 2,5 km entfernten Innenstadt Mettmanns mit dem Einkaufszentrum Königshof-Karree. Die sehr freundliche Stadt bietet ihren Bewohnern ein Hallenschwimmbad, in den Sommermonaten ein Naturfreibad, ein Kino-Center sowie ein breitgestreutes Gastronomieangebot. Die nahegelegenen Wiesen und Felder sowie das Neandertal laden zu sportlichen Aktivitäten oder gemütlichen Spaziergängen ein. Diverse weitere Freizeitaktivitäten bieten die hiesigen Vereine; Tennis, Golf oder Reiten sind allesamt in wenigen Fahrminuten angesiedelt. Die Autobahn A3 mit einer Anbindung an die umliegenden Städte Düsseldorf, Duisburg, Essen oder Köln ist ebenfalls in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Zum Düsseldorfer Flughafen fährt man nur ca. 15 Minuten.

Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Other information

Ausstattung:

Property ID: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## 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)