

Mettmann

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Bestlage

????????? ??????????: 24457013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.079.000 EUR • ??????????: ca. 166 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.150 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

?? ??? ??????

???????? ??????????	24457013	????? ???????	1.079.000 EUR
????????????	ca. 166 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	5	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	2		
????? ?????????????	1980	????? ?????????????	2024
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ????????	?????????	????????
		????????????????	ca. 91 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	18.87 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	29.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????????????	?????????????	
		????? ????????????????	2009
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

?? ?????????



???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

?? ?????????



???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

?? ?????????



???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

?? ?????????





???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

?? ?????????



???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

?? ?????????



???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

?? ?????????



???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

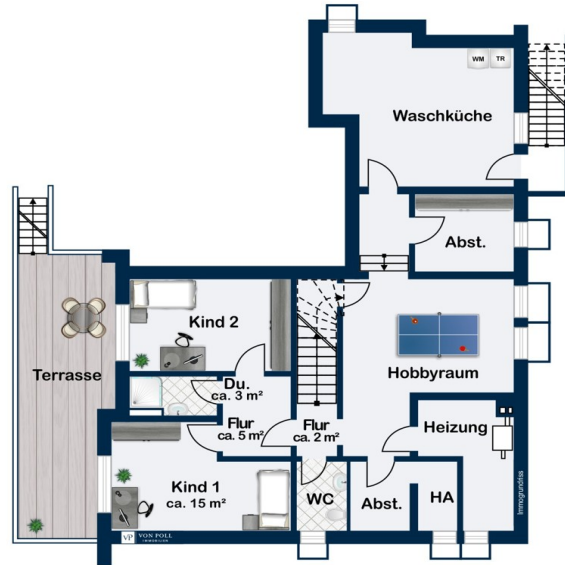
?? ?????????



??????? ???????: 24457013 - 40822 Mettmann

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24457013 - 40822 Mettmann

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24457013 - 40822 Mettmann

??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 24457013 - 40822 Mettmann

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 18.87 kwh/(m²\*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

???????? ??????????: 24457013 - 40822 Mettmann

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)