

Mettmann / Metzkausen

# Traumimmobilie im Herzen von Metzkausen

VP azonosító: 24457014



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

VÉTELÁR: 1.349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 355 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.253 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Áttekintés

VP azonosító	24457014
Hasznos lakótér	ca. 355 m <sup>2</sup>
Szobák	8
Hálószobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1991
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	5 x Garázs

Vételár	1.349.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 240 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022
Energiaforrás	Gáz		
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.		

VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



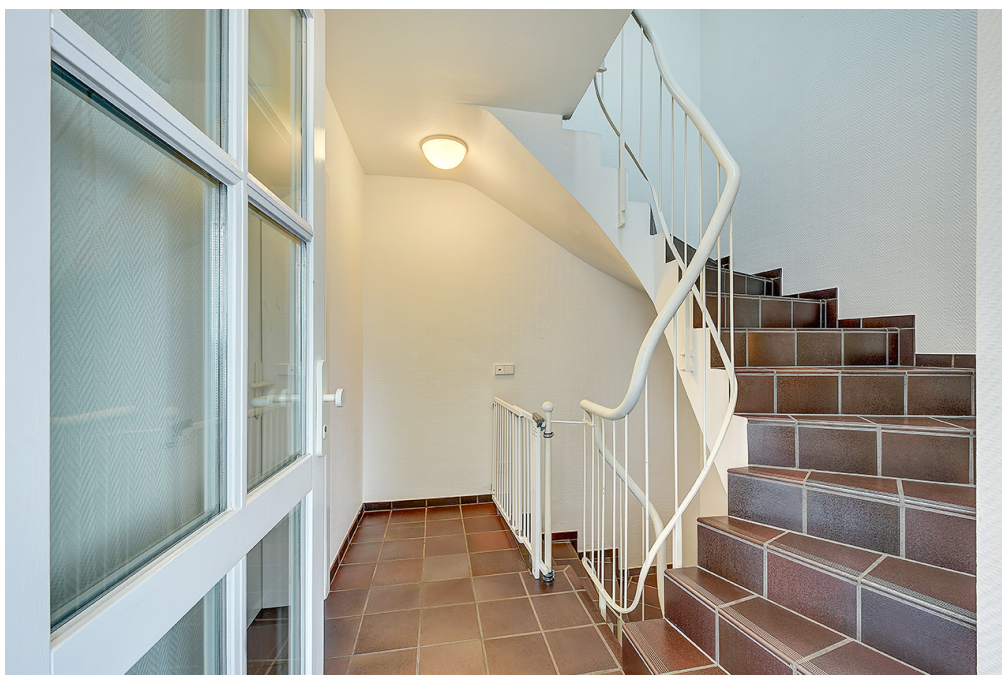
VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az ingatlan



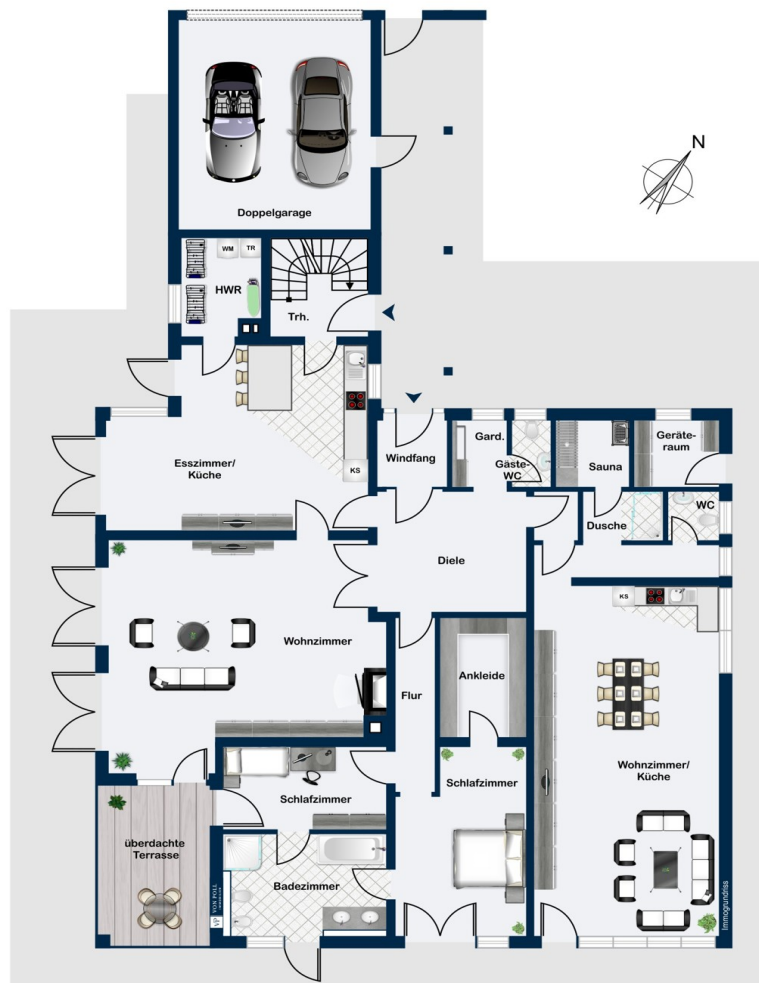
VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

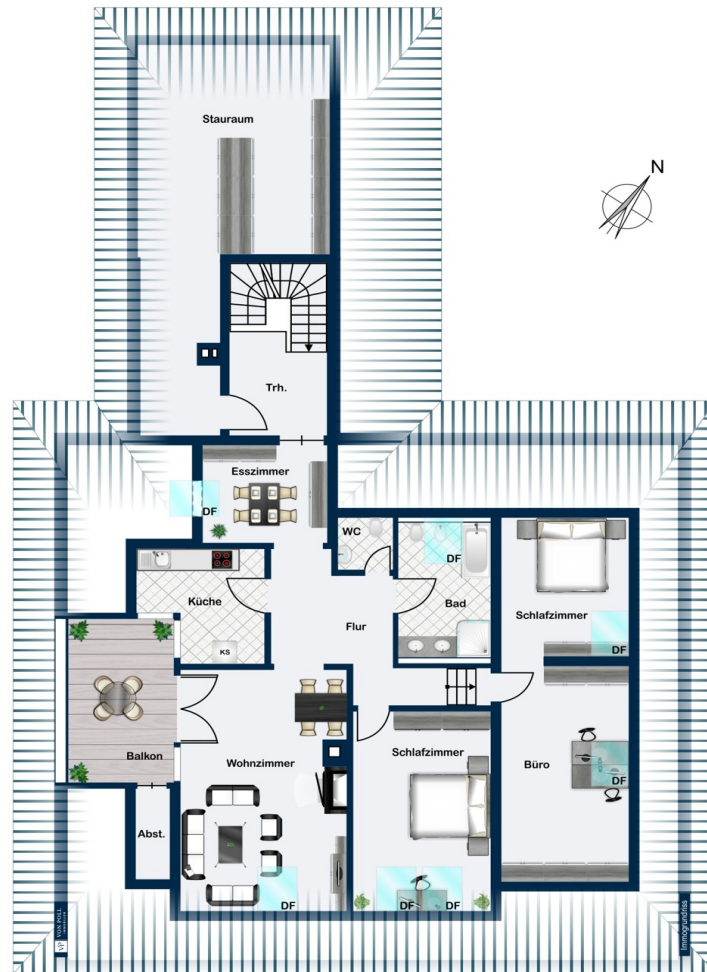
## Az ingatlan



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## További információ / adatok

Ausstattung:



VP azonosító: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)