

Mettmann

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten! Energieklasse A, Wärmepumpe, Photovoltaik

CODICE OGGETTO: 24457012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.079.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.150 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24457012	Prezzo d'acquisto	1.079.000 EUR
Superficie netta	ca. 166 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1980	Superficie lorda	ca. 91 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	18.87 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.07.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

## La proprietà

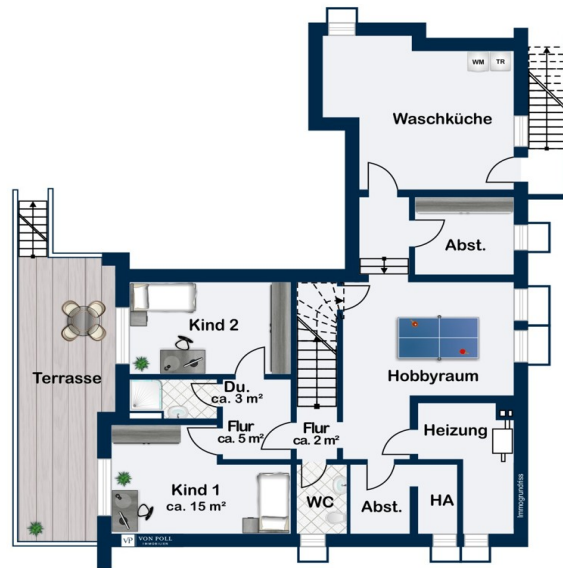


CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann**

## Ulteriori informazioni

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

**CODICE OGGETTO: 24457012 - 40822 Mettmann**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)