Mettmann

Lichterfülltes Wohngefühl mit großer Sonnenterrasse und Einbauküche in Metzkausen

Objektnummer: 26013160



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102.09 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Auf einen Blick

Objektnummer	26013160
Wohnfläche	ca. 102.09 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	130 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie





Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie





Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie





Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie





Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie





Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie





Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie

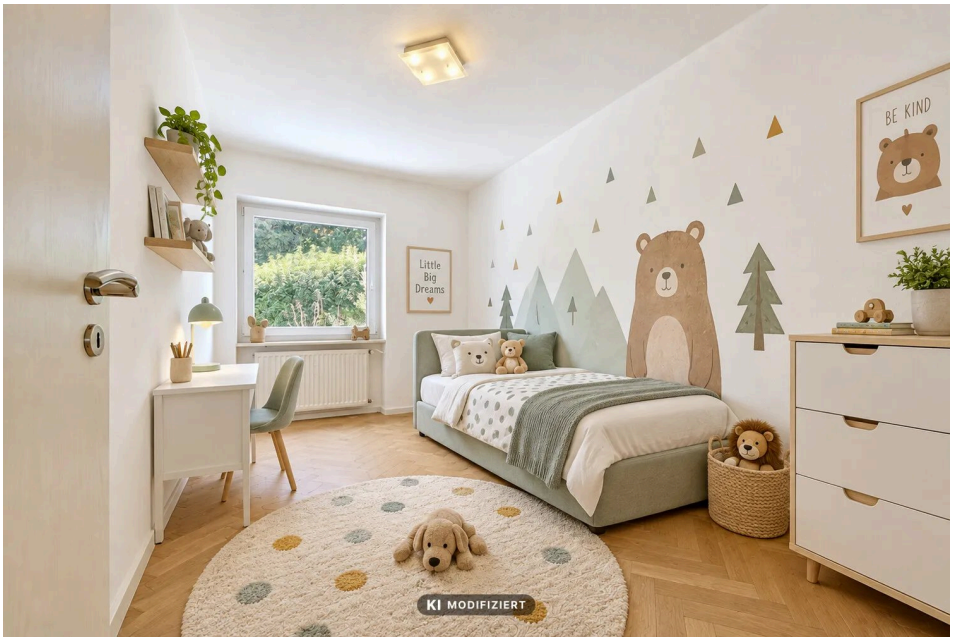




Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie





Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Die Immobilie





Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Hochparterre-Wohnung bietet auf ca. 93 m² Wohnfläche ein großzügiges und zugleich harmonisches Wohnambiente. Die im Jahr 1975 errichtete Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2024 modernisiert. Dabei wurden insbesondere das Badezimmer sowie ausgewählte Ausstattungsbereiche zeitgemäß aufgewertet.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich der Blick in den einladenden Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit den eleganten Glasschiebetüren eine großzügige, lichtdurchflutete Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur sonnigen Terrasse mit Markise. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick in den gepflegten, gewachsenen Garten mit üppiger Bepflanzung, reifen Sträuchern und stattlichen Bäumen.

Die großzügige Sonnenterrasse wird durch ein geschmackvolles Holzgeländer eingefasst und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise ins Freie. Ob zum entspannten Frühstück, zum Lesen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden – hier findet sich zu jeder Tageszeit ein attraktiver Rückzugsort im Grünen. Die Markise sorgt dabei an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung durch eine gelungene Verbindung aus Wohnlichkeit und Funktionalität. Der Parkettboden verleiht den Wohn- und Schlafräumen eine warme und behagliche Atmosphäre, während großformatige Fliesen in Küche und Badezimmer für eine moderne Optik und eine pflegeleichte Gestaltung sorgen.

Die funktional integrierte Einbauküche ist durchdacht geplant und mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Glatte Oberflächen und ein Beleuchtungskonzept unterstreichen den zeitlosen Charakter. Der angrenzende Essplatz am Fenster bietet einen angenehmen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten oder einen entspannten Start in den Tag.

Die insgesamt drei gut geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei ruhige Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich individuell gestalten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über maßgefertigte Einbauschränke, die praktischen Stauraum bieten und sich harmonisch in das Raumkonzept einfügen.

Das im Jahr 2024 modernisierte Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß und gepflegt. Klare Linien, hochwertige Armaturen und eine funktionale Raumaufteilung sorgen für

einen angenehmen Komfort im Alltag.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen elektrische Außenrollläden an allen Fenstern. Sie bieten effektiven Sonnen- und Sichtschutz und lassen sich komfortabel bedienen. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung.

Praktische Nebenflächen runden das Angebot ab. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus gehört eine eigene Garage im Garagenhof zur Wohnung und gewährleistet eine komfortable und geschützte Parkmöglichkeit.

Die Wohnung ist Bestandteil einer kleinen und gepflegten Wohnungseigentümergemeinschaft. Die überschaubare Eigentümerstruktur sowie die gepflegten Außenanlagen tragen zu einem angenehmen und harmonischen Wohnumfeld bei. Das Gebäude befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Ausstattung und Details

Helle und großzügige Wohn- und Essbereich
Große Fensterflächen für viel Tageslicht
Elegante Glasschiebetüren für einen lichtdurchfluteten Übergang zwischen den Räumen
Großzügige Sonnenterrasse mit Markise
Gepflegter, gewachsener Garten mit Blick ins Grüne
Geschmackvolles Holzgeländer an der Terrasse
Funktionale Einbauküche
Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen
Großformatige Fliesen in Küche und Badezimmer
Modernisiertes Badezimmer aus dem Jahr 2024
Maßgefertigte Einbauschränke im Hauptschlafzimmer
Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
Flexibel nutzbares weiteres Zimmer, z. B. als Büro oder Gästezimmer
Elektrische Außenrollläden an allen Fenstern
Zentralheizung
Separater Kellerraum
Eigene Garage im Garagenhof
Renovierungsbedürftig
Rollädenmotoren müssen alle erneuert werden

Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage von Mettmann. Die Kreisstadt verbindet die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit einer sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu den umliegenden Großstädten.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten und Schulen sind in Mettmann gut erreichbar. Auch die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens bietet eine attraktive Ergänzung zum ruhigen Wohnumfeld.

Mettmann ist insbesondere für Naturliebhaber interessant. Die reizvolle Landschaft des Bergischen Landes sowie das nahegelegene Neandertal bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Düsseldorf, Wuppertal und dem gesamten Rhein-Ruhr-Gebiet.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden. Über die nahegelegene A3 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Düsseldorf, Köln und Oberhausen. Die A46 und A535 ermöglichen eine gute Erreichbarkeit von Wuppertal, Velbert und weiteren Städten des Bergischen Landes. Auch die A44 ist über das regionale Straßennetz gut erreichbar.

Für Berufspendler und alle, die den öffentlichen Nahverkehr nutzen möchten, bietet die Regiobahn S28 eine komfortable Anbindung. Über Mettmann Stadtwald bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Düsseldorf und Wuppertal. Ergänzend sorgt das gut ausgebaute Busnetz für eine Anbindung innerhalb Mettmanns sowie an die umliegenden Städte.

So verbindet der Standort auf angenehme Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Innenstadt, Freizeitangeboten und den wichtigen Zentren der Region.

Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Sonstige Angaben

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26013160 - 40822 Mettmann

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com