Mettmann / Metzkausen

Ideal für Familien - modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Bestlage

Objektnummer: 26457032



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 383 m²

Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26457032
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	698.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

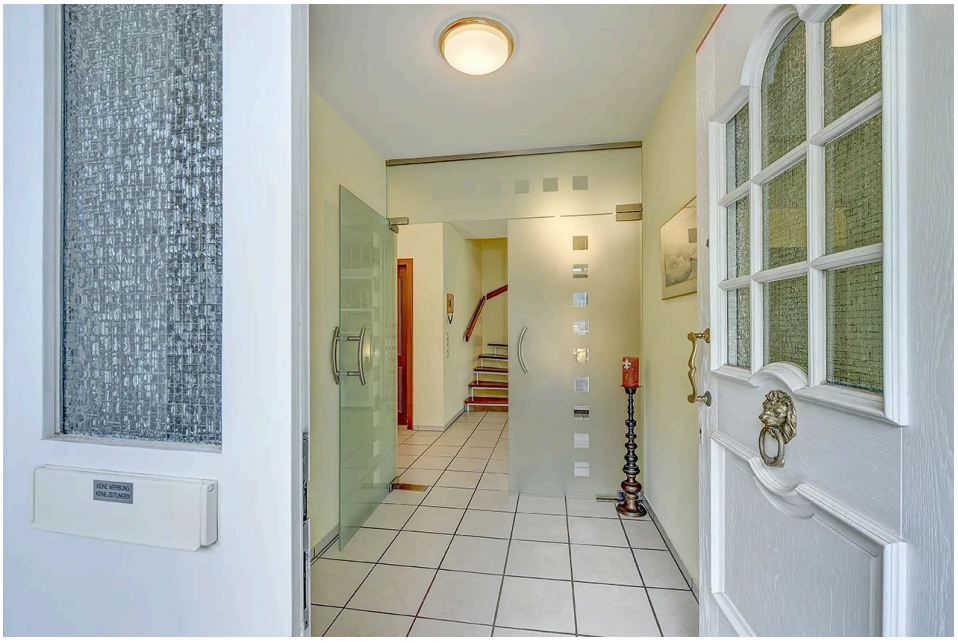
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	163.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

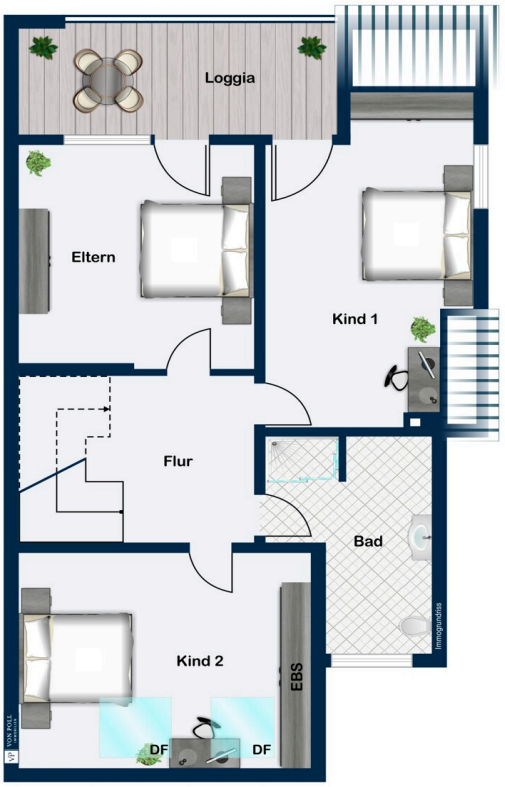
Die Immobilie

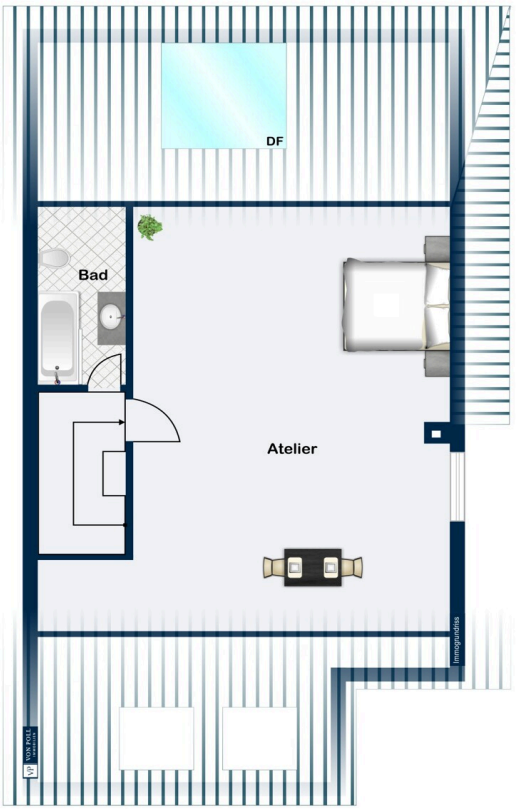


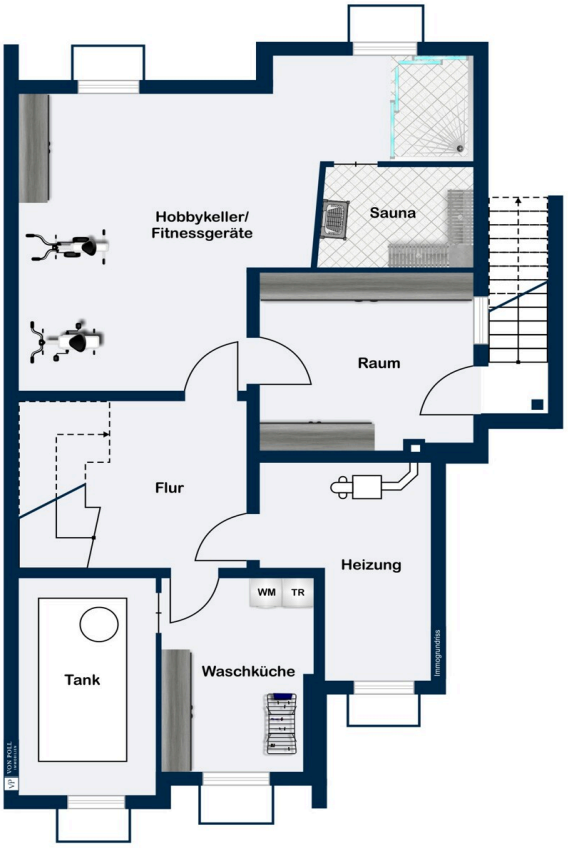
Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Grundrisse




Loggia
Eltern
Kind 1
Flur
Bad
Kind 2
EBS
DF
DF


DF
Bad
Atelier



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1979, die mit einer Wohnfläche von ca. 185 m² und einem Grundstück von ca. 383 m² viel Raum und Komfort für unterschiedlichste Wohnwünsche bietet. Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität (Einbauküche mit Bosch-Geräten) und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit gepflegter Nachbarschaft und verspricht ein angenehmes Wohnumfeld.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 1/2 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Rückzugsort für die Familie, als ruhiges Homeoffice oder als stilvolle Unterkunft für Gäste. Der Zustand des Hauses ist modernisiert – so profitieren Sie von einer zeitgemäßen Haustechnik, hochwertigen Oberflächen und durchdachtem Komfort. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Zentralheizung.

Der helle Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch großzügige Fensterflächen und einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Der Boden ist hier mit einem hellen Teppichboden ausgelegt, was dem Raum eine behagliche Atmosphäre verleiht. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für mindestens eine komfortable Sitzgruppe und lädt zum Verweilen mit der Familie oder Freunden ein.

Die Terrasse mit fest installierter offener Pergola erweitert den Wohnraum nach draußen und macht ihn wetterunabhängig nutzbar. Hier lässt sich der Blick in den gepflegten, blickgeschützten Garten mit vielfältigem Baumbestand genießen. Der Garten bietet ausreichend Fläche für Spiel, Entspannung oder gesellige Zusammenkünfte, und ist von Hecken und Mauern eingerahmt.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem eigenen Zugang zu einem Balkon, von dem aus Sie den Blick in die grüne Umgebung genießen können. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer und bieten viel Stauraum durch großzügige Einbauschränke und eine helle Raumgestaltung.

Das modernisierte Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer begehbaren bodentiefen Dusche sowie einer großen Doppelwaschtischanlage ausgestattet. Helle Fliesen und ein großes Fenster sorgen für eine freundliche, komfortable Atmosphäre.

Das Dachgeschoss beherbergt ein vielseitig nutzbares Studio, das durch seine offene Gestaltung mit einer ansprechenden Holzverkleidung beeindruckt. Hier können Sie Ihre Wohnideen frei entfalten, sei es als zusätzlicher Schlafraum, Atelier oder Arbeitsbereich. Ein angrenzendes Badezimmer mit Duschwanne befindet sich

ebenfalls auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Keller ist ein Hobby- / Wellnessraum bereits mit einer gepflegten 4-Personen-Sauna samt Duschbereich ausgestattet, eine zusätzliche Nutzung als Fitnessbereich ist hier ebenfalls möglich.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit einem direkten Zugang in den Garten.

Das modernisierte Haus bietet Ihnen ein angenehmes Wohnambiente, das sowohl durch seine Großzügigkeit als auch durch die gehobene Ausstattung überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Alles zum Standort

Mettmann-Metzkausen besticht als ein charmanter, vorwiegend wohnlich geprägter Stadtteil, der mit seinem exklusiven Immobilienmarkt besonders Familien anspricht, die Wert auf ein behagliches und sicheres Zuhause legen. Die begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Immobilien unterstreicht die hohe Nachfrage und schafft eine stabile, vertrauensvolle Wohnatmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu urbanen Zentren verbinden hier ländliche Ruhe mit urbanem Komfort – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Die Bildungslandschaft in Metzkausen ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Von der Astrid-Lindgren-Schule, die nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu mehreren Kindergärten in unmittelbarer Nähe, eröffnet sich ein vielfältiges Angebot an Betreuungs- und Lernmöglichkeiten. Die Nähe zu weiterführenden Schulen wie dem Heinrich-Heine-Gymnasium, das in nur zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine umfassende schulische Förderung. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Arztpraxen und Apotheken, darunter die Zahnarztpraxis Dr. Niklas und die Sonnen-Apotheke, die sich in einem Radius von wenigen Gehminuten befinden. Auch tierische Familienmitglieder sind bestens versorgt, etwa in der Tierarztpraxis Specker, die nur fünf Minuten entfernt liegt. Für aktive Familien bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, während der Gustav-Comberg-Park mit seinen grünen Oasen zum gemeinsamen Verweilen und Entspannen einlädt. Kulinarisch verwöhnt das nahegelegene Gasthaus Ratskeller mit herzlicher
Gastfreundschaft und familienfreundlicher Atmosphäre. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstationen Fliederweg und Hassel, jeweils in drei bis vier Minuten erreichbar, hervorragend gewährleistet und ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein.

Diese Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, sicherer und naturnaher Wohnlage sowie einem vielfältigen Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Mettmann-Metzkausen zu einem idealen Zuhause für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und glücklich sein kann – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit Zukunftsperspektive.

Objektnummer: 26457032 - 40822 Mettmann / Metzkausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen
Tel.: +49 2102 - 12 56 217
E-Mail: ratingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com