

Mettmann / Metzkausen

# Traumimmobilie im Herzen von Metzkausen

**CODICE OGGETTO: 24457014**

VERKAUFT



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

**SUPERFICIE NETTA: ca. 355 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.253 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

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

CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24457014
Superficie netta	ca. 355 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	5 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 240 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



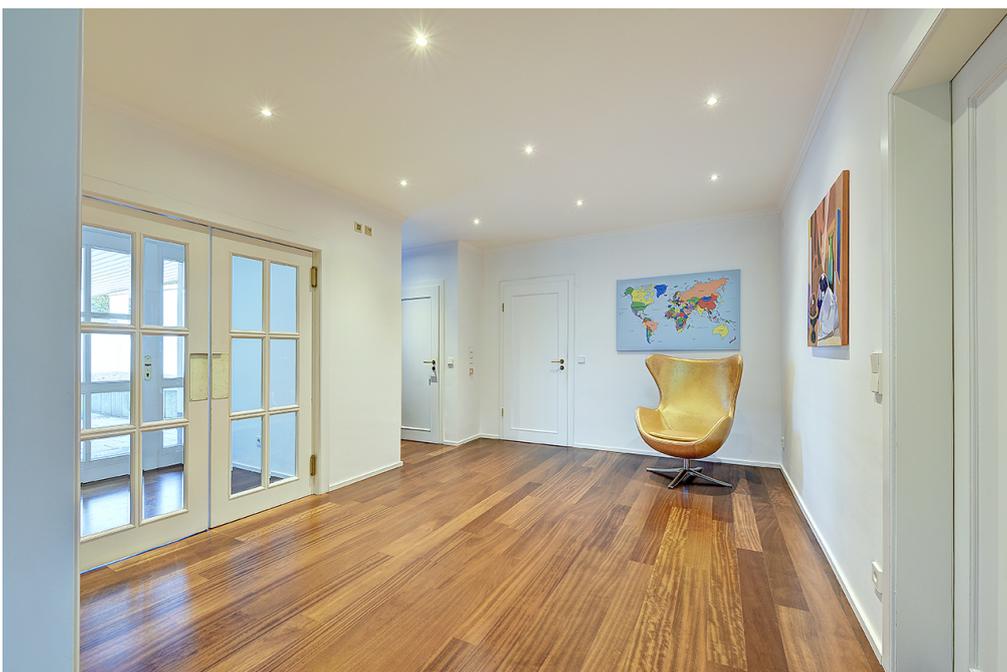
CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



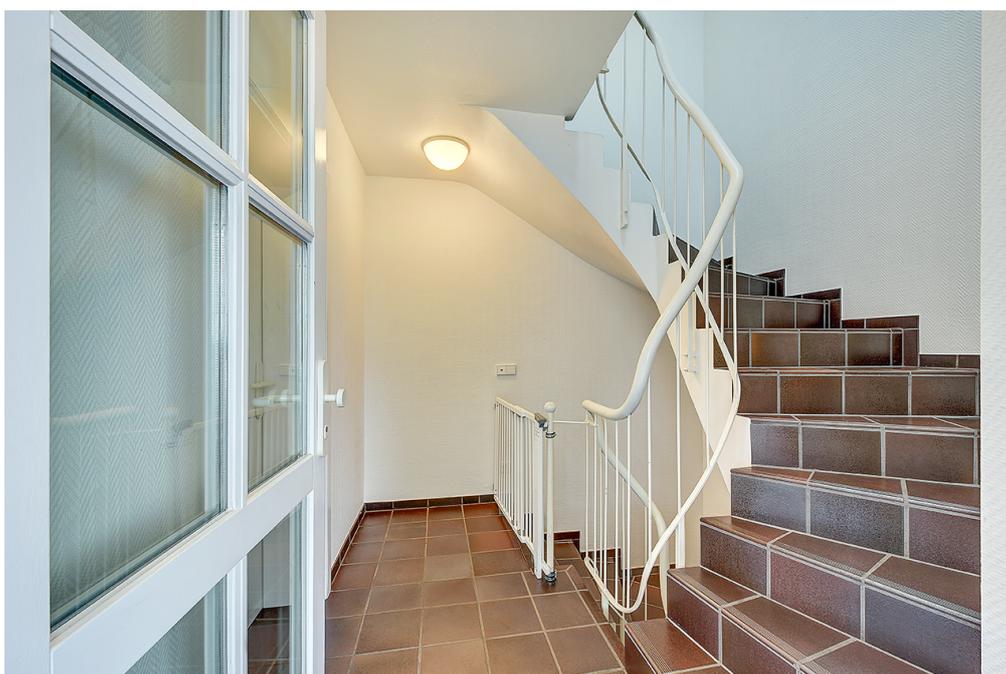
CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



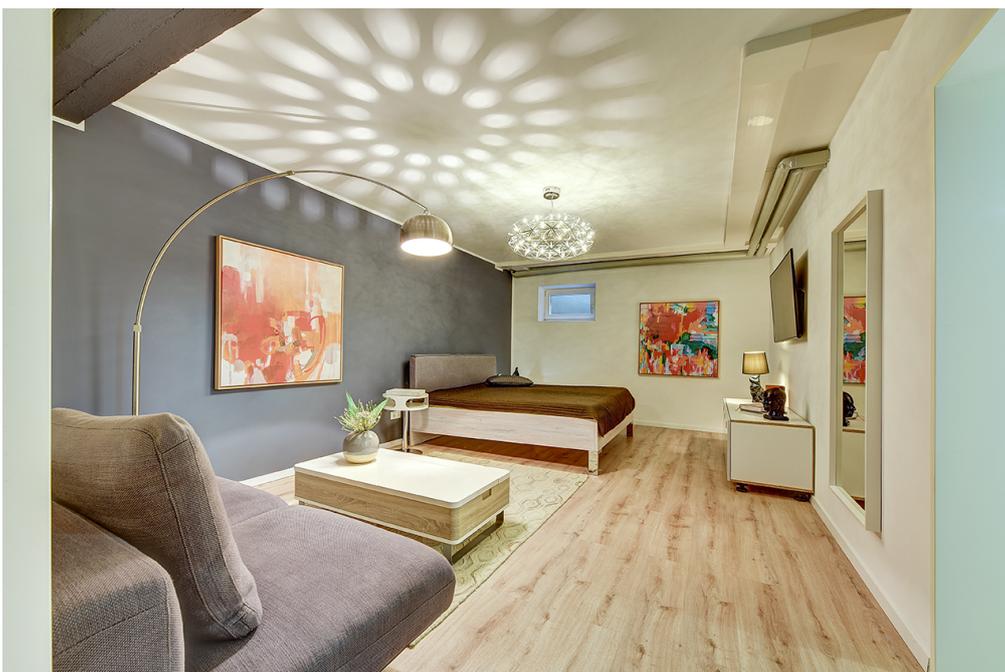
CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



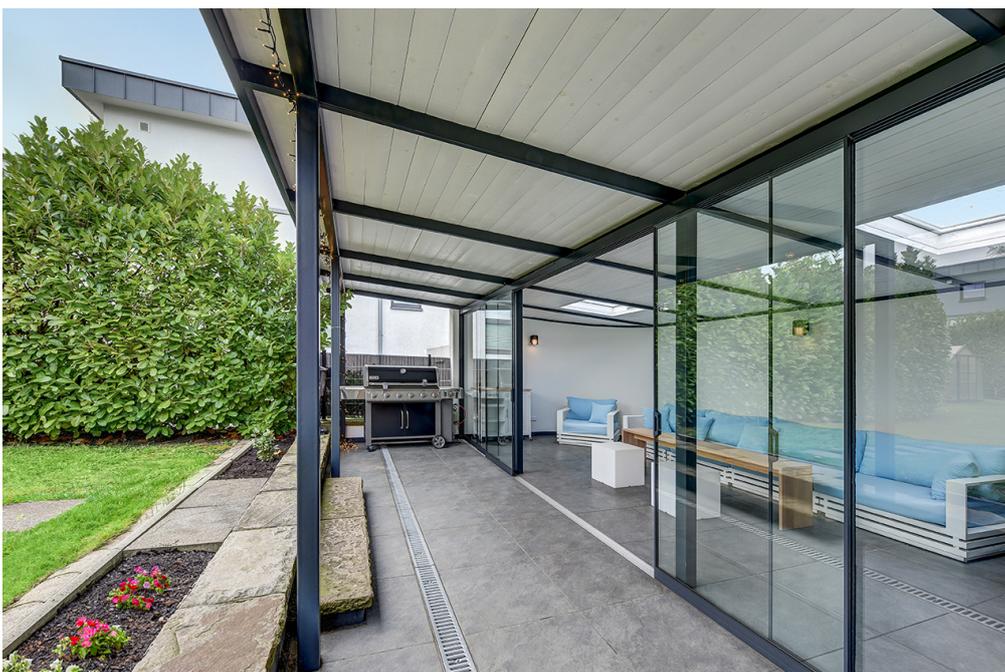
CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## La proprietà



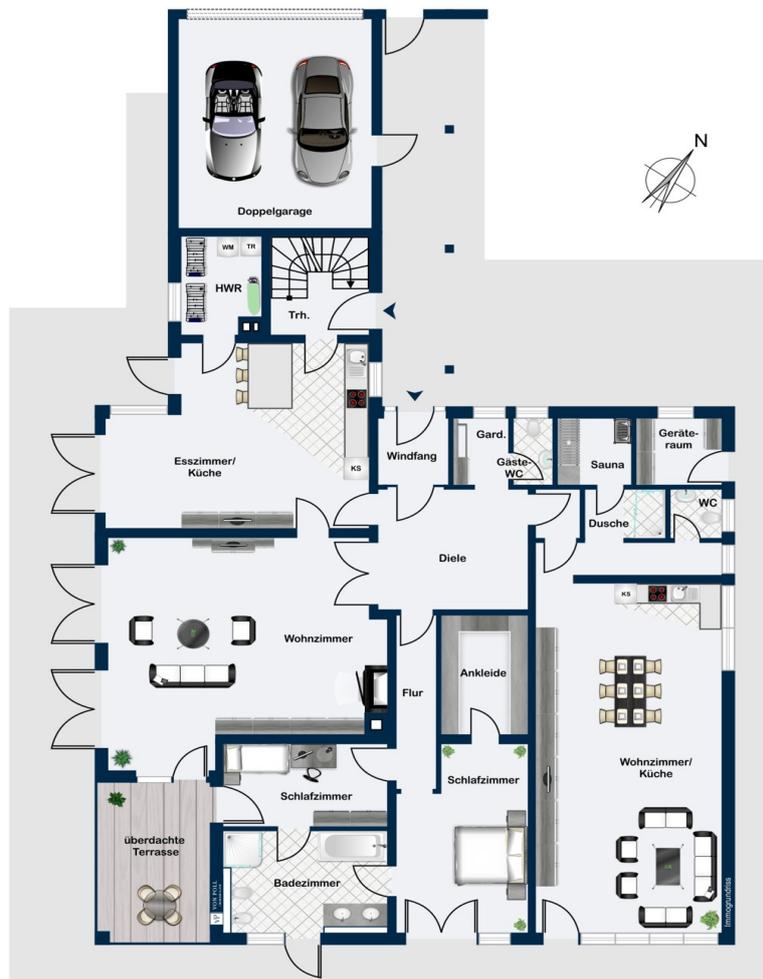
CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

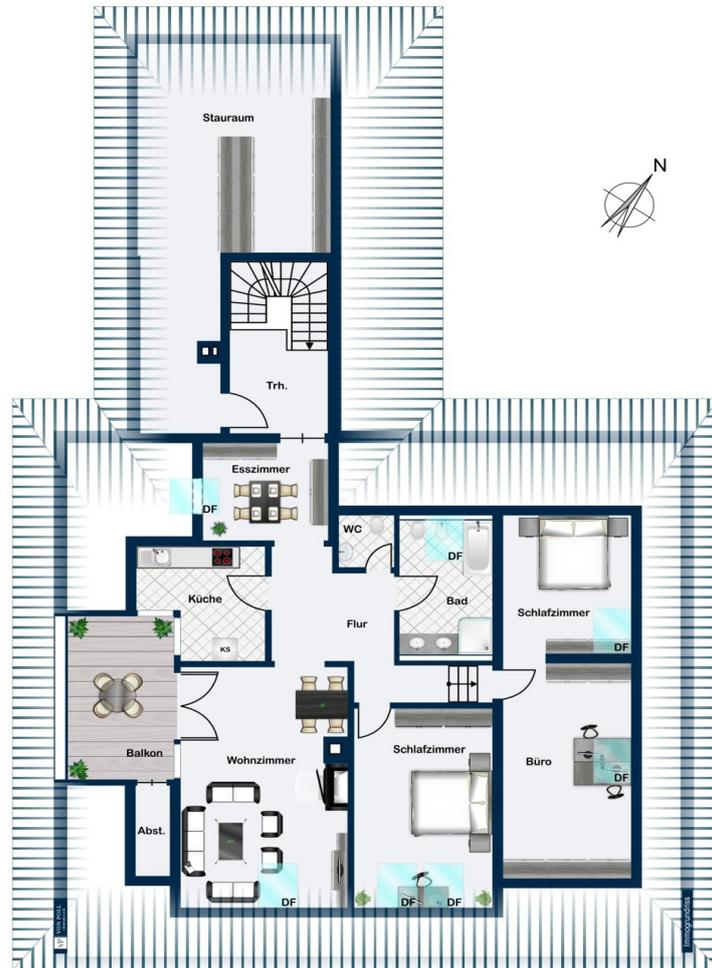
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

# 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: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt.  
Energieausweis ist 2021. Ausstattung:

CODICE OGGETTO: 24457014 - 40822 Mettmann / Metzkausen

## 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)