

Mettmann / Metzkausen – Mettmann

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf uneinsehbarem Erbpachtgrundstück

Número de propiedad: FR010



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

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## De un vistazo

Número de propiedad	FR010	Precio de compra	695.000 EUR
Superficie habitable	ca. 270 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	1990
Habitaciones	6.5	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	4.5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1969	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	157.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.09.2031	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad





Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## La propiedad



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit geräumiger Einliegerwohnung auf einer Grundstücksfläche von ca. 980 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 270 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Hauses stammt aus dem Jahr 1969, wurde jedoch 1990 zuletzt modernisiert. Es verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, wovon 4,5 als Schlafzimmer genutzt werden können. Zudem gibt es 2 Badezimmer und 2 Terrassen, welche einen schönen Blick ins Grüne ermöglichen. Beim Betreten des Hauses fällt der Blick durch den großen Wohnraum über das Panoramafenster ins Grüne, ein freier Blick. Der helle Marmorboden im Eingangsbereich und in der Küche unterstreichen die Helligkeit dieser Immobilie. Große Fenster im gesamten Haus sorgen für viel Licht und ermöglichen einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Natur. Besonders hervorzuheben ist die geräumige Bulthaup Küche. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet sowohl einen Galeriebereich als auch ein separates Zimmer mit Einbauschränken und ein Badezimmer. Des Weiteren gibt es eine Einliegerwohnung mit 3 Zimmern, moderner Einbauküche, Diele und Bad, die entweder über einen separaten Außenzugang oder innerhalb des Hauses erreicht werden kann. Diese bietet zusätzlichen Wohnraum für Gäste, Familienmitglieder, ein Au-Pair oder kann auch als Büro genutzt werden. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über ausreichend Stauraum. Der Garten ist toll angelegt und nahezu uneinsehbar. Die idyllische Lage an einer großen Wiese und mit dem Grundstück in einer ruhigen Sackgasse bieten viel Privatsphäre und ein ruhiges Wohnumfeld. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, mit 2 davor liegenden Stellplätzen. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage und punktet durch ihre großzügige Raumverteilung sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Fenster wurden im Jahr 1990 erneuert und eine Öl-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den Räumen. Insgesamt bietet dieses modernisierungsbedürftige Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung viel Potenzial, um den eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Der moderate Erbpachtzins von rund 212 Euro pro Monat gestaltet die Immobilie auch finanziell attraktiv. Die Einliegerwohnung war zuletzt für 1.350 Euro Nettomiete zzgl. 80 Euro Garagenmiete vermietet. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese Immobilie zu erfahren.



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Detalles de los servicios

- Marmorboden im Entree und Granitboden in der Küche
- große Fenster / sehr hell / schöner Blick ins Grüne
- große Bulthaup Küche
- Teppichboden
- separater privater Bereich
- ausgebautes Dachgeschoss mit einem Galeriebereich
- einem separatem Zimmer mit Einbauschränken
- und einem Badezimmer
- Einliegerwohnung (3 Zimmer, Küche, Diele, Bad) mit separatem Außenzugang oder innerhalb des Hauses
- voll unterkellert
- toller Garten
- nahezu uneinsehbar
- idyllische Lage an einer Pferdekoppel
- Grundstück in Sackgasse gelegen
- Doppelgarage
- moderate Erbpacht

Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Todo sobre la ubicación

Die Kreisstadt Mettmann ist eine lebendige Stadt im grünen Neandertal zwischen Düsseldorf und Wuppertal. Mettmann ist eine der ältesten Städte im bergischen Land. Die gute Versorgung durch Handel, Handwerk und Gastronomie macht den Weg in die angrenzenden Großstädte oft überflüssig. Das historische Stadtzentrum Mettmanns bietet neben zahlreichen Sehenswürdigkeiten wie die St.-Lambertus-Kirche oder die restaurierte Wassermühle am Goldberger Teich auch Wochenmärkte und den "Blotschenmarkt" zur Weihnachtszeit, die sich auf dem Marktplatz präsentieren. Neben einer großen Anzahl von verschiedenen Schulformen und vielfältigen Bildungseinrichtungen, bietet Mettmann seinen Bewohnern zahlreiche Vereine und Verbände sowie hervorragende Kulturveranstaltungen. Kindergärten: Städtischer Kindergarten, Kirchendeller Weg 101 Montessori Kindergarten Mettmann, Teichstr. 6, 40822 Mettmann Städt. Kindergarten Teichstr., Teichstr. 21, 40822 Mettmann St. Thomas Morus Kindergarten, Breslauer Str. 1D, 40822 Mettmann Grundschulen: Städt. Gemeinschaftsgrundschule Astrid-Lindgren, Spessartstraße 2-6, 40822 Mettmann GGS Herrenhauser, Herrenhauser Straße 52, 40822 Mettmann Gemeinschaftsgrundschule am Neandertal, Gruitener Str. 14, 40822 Mettmann Weiterführende Schulen: Heinrich-Heine Gymnasium, Hasselbeckstraße 2-4, 40822 Mettmann Konrad Heresbach-Gymnasium, Laubacher Str. 13, 40822 Mettmann Supermärkte: Edeka Mettmann, REWE, Netto, Lidl, Penny, Aldi Süd Bahnlinsen: S28, S6 Buslinien: 734, 738, 741, 742, 743, 745, 746, 748, 749, O10, O11, O12, O13, SB68 Shopping: Galerie Königshof, FutuRift Restaurant: Ristorante Bellini, Lutterbecker Straße 9 Red Sun, Am Königshof 6-8 Stadtwaldhaus Mettmann, Böttingerweg 10 Road Stop Restaurant & Motel, Marie- Curie- Straße 8, Krankenhaus: Evangelisches Krankenhaus Mettmann, Gartenstraße 4-8 Naherholung: Neandertal Besonderheiten: Neandertal Museum



Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 157.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número de propiedad: FR010 - 40822 Mettmann / Metzkausen – Mettmann

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)