

# Exposé

## Wohnung in Mettmann

### Provisionsfreie bezugsfertige 2-Zimmerwohnung mit Balkon!



Objekt-Nr. OM-318664

#### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Goldberger Str. 70  
40822 Mettmann  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Hausgeld mtl.	412 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	60,50 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 bietet Ihnen alles, was Sie zum Wohlfühlen benötigen.

Sie können sofort selber einziehen oder die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz vermieten.

Die großzügigen Räume sind mit einem modernen Laminatboden ausgestattet und durch große Fenster lichtdurchflutet.

Das Badezimmer überzeugt mit einer modernen Badewanne und hochwertigen Armaturen.

Das Highlight ist der gemütliche Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die zentrale Lage in Mettmann ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung bietet Ihnen:

Helle und großzügige Räume

Modernes Badezimmer mit Badewanne

Gemütlicher Balkon

Zentrale Lage

Ruhige Wohnlage

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Rücklagen (WEG) zum 31.12.2023: 1.025.409 €

Hausgeld: 412 € / Monat

Davon umlagefähig (auf den Mieter): ca. 287 € / Monat

Davon nicht umlagefähig (auf den Mieter): ca. 125 € / Monat

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit vielen Grünflächen. Die Umgebung ist ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die Wert auf eine ruhige und entspannte Lebensweise legen.

Die Lage ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle "Goldberger Straße" befindet sich in der Nähe und bietet Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Die Autobahn A46 ist ebenfalls leicht erreichbar.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Nähe.

Die Wohnung ist eine gute Wahl für Menschen, die eine ruhige und familienfreundliche Umgebung suchen, die gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist und die alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe hat.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Balkon

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

## Teilungserklärung



Kopie Kreis Mettmann

TYP D 2 3 ZIMMER-WOHNUNG		
Schlafen	3,50 x 4,085	= 14,30 qm
Kochen	3,50 x 2,155	= 7,54 qm
Wohnen	3,50 x 5,745	= 20,11 qm
Kind	3,50 x 4,37	= 15,30 qm
Bad	1,715 x 2,07	= 3,55 qm
Abstellraum	0,86 x 1,20	= 1,03 qm
Diele	7,42 x 3,50+	
	2,105 x 1,30-	
	0,92 x 1,20	= 10,10 qm
Loggien	0,5 x 1,67 x 3,32	= 2,78 qm
		<u>74,71 qm</u>

TYP E 2 3 ZIMMER-WOHNUNG		
Schlafen	3,50 x 4,165	= 14,58 qm
Kind	2,30 x 4,55	= 10,47 qm
Wohnen	3,50 x 6,325	= 22,14 qm
Essen	2,46 x 3,10	= 7,63 qm
Küche	2,30 x 3,045	= 7,00 qm
Bad	1,715 x 2,15	= 3,69 qm
Abstellraum	0,83 x 1,82	= 1,51 qm
Diele	1,84 x 3,74	= 6,88 qm
Loggia	1,495 x 3,32 x 0,5	= 2,48 qm
		<u>76,38 qm</u>

TYP B 2 ZIMMER-WOHNUNG		
Schlafen	3,50 x 4,265	= 14,93 qm
Wohnen	3,50 x 6,55	= 21,62 qm
	-1,20 x 1,085	= 7,65 qm
Küche	3,50 x 2,185	= 3,55 qm
Bad	2,07 x 1,715	= 1,43 qm
Abstellraum	0,83 x 1,72	
Diele	1,265 x 2,105	
	1,395 x 3,465	
	1,148 x 1,18	= 8,85 qm
Loggia	1,495 x 3,32 x 0,5	= 2,48 qm
		<u>60,51 qm</u>