

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mettmann

**Im Herzen von ME-Metzkausen: Geräumige DHH mit großer Gge, stillvollem Carp. 2 Stpl., schönem Garten**



Objekt-Nr. **OM-322872**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **707.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Pauli

40822 Mettmann  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1997                  | Zustand      | Neuwertig      |
| Grundstücksfläche | 377,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3              |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer   | 2              |
| Zimmer            | 5,00                  | Garagen      | 1              |
| Wohnfläche        | 150,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1              |
| Nutzfläche        | 27,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in der Einfamiendoppelhaushälfte, die zentral im Herzen des beliebten und bevorzugten Mettmanner Stadtteils Metzkausen liegt.

Ein Wohnenuss für Familien und Paare!

Das Haus wurde 1997 in hochwertiger und wärmedämmender Massivbauweise erbaut, ist vollunterkellert und erstreckt sich über 2 Etagen. Mit seiner ideal aufgeteilten Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet es das perfekte Platzangebot mit 5 Zimmern, 2 Bädern und 1 Gäste-WC. Das Haus ist in einem einwandfreien Zustand und sehr gepflegt.

Sie werden in einem hellen Windfang mit Garderobe erwartet, bevor ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich Sie empfängt. Bereits beim Betreten des Wohnzimmers können Sie ihren Blick, aufgrund der großen Fensterfronten im Wohnzimmer, frei bis in den Garten schweifen lassen. Der weitläufige und familienfreundliche Wohn- und Essbereich mit der angrenzenden Küche bildet das Herzstück des Hauses, in dem sich die Eigentümer besonders wohlfühlen. Ein WC für Gäste im Eingangsbereich des Hauses rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Über das geräumige Treppenhaus gelangen Sie in die obere Etage, in der die Schlafräume der Immobilie gelegen sind – zwei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer. Die Eigentümer nutzen derzeit das KIND 1 Zimmer (Grundriss DG) als Schlafzimmer und das ELTERN Zimmer (Grundriss DG) als Ankleidezimmer. Das auf gleicher Etage gelegene großzügige Badezimmer mit Fenster lässt mit einer großen Badewanne, einem großen Waschbecken, einem Bidet, einem WC und einer Dusche mit einem hochwertig nachgerüstetem Duschsystem - Wechsel zwischen Regenduschenkopf- und Handbrause mittels Umsteller möglich- keine Wünsche offen. Die beiden Gauben im Badezimmer und jetzigem Schlafzimmer vermitteln beiden Räumen einen besonderen Charme und Gemütlichkeit.

Im ausgebauten Dachstudio (Grundriss SB) mit ca. 11 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben Sie bspw. die Möglichkeit einen ruhigen und entspannten Homeoffice Arbeitsplatz mit einem fantastischen Weitblick über den Dächern von Metzkausen einzurichten. Weiteren Nutzungsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

Der vollständig unterkellerte Bereich bietet ebenfalls viel Platz und eignet sich dank normaler Deckenhöhe ideal zu Wohnzwecken, so dass der Hobbyraum ebenfalls flexibel genutzt werden kann. Er bietet bspw. nicht nur weiteren Platz für extra Kleiderschränke, sondern auch die Möglichkeit der Übernachtung von Gästen mit eigenem Bad, WC und Dusche auf gleicher Ebene. Aber auch hier gibt es die Möglichkeit in ruhiger Atmosphäre mit ausreichend Tageslichteinfall ein Arbeitszimmer einzurichten. Entspannte Wellnessmomente können Sie in der eigenen Infrarot-Sauna für zwei Personen, welche 2021 eingebaut wurde, genießen. Diese findet ihren Platz perfekt neben dem Bad (Grundriss KG). Die Waschküche (Grundriss KG) besitzt Anschlüsse für zwei Waschmaschinen und Trockner. Hier findet auch die Gaszentralheizung Platz.

In ruhiger und privater Atmosphäre genießen Sie einen pflegeleicht gestalteten Garten mit extra ‚Sonnendeck‘, einer Terrasse für Frühstücke im Sommer und eine große einladende Terrasse für Gartenpartys, Grillen mit Freunden und Verwandten.

## Ausstattung

Hier erfüllt sich Ihr Traum vom eigenen zuhause mit schönem Garten auf einem Grundstück von 378 m<sup>2</sup> Größe. Der auf zwei Hausseiten ausgerichtete Garten besitzt gleich drei ruhige Terrassen, auf denen Sie gemeinsam mit Ihren Lieben schöne Sonnenstunden und laue Sommerabende genießen können.

Eine extra große Garage der Fa. Hoffmann runden das Sorglospaket ab und bietet Ihnen ausreichend Platz zum bequemen Parken sowie zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel, Fahrräder und Geräte. SUV's finden hier bequemen Platz. Große elektrisch betriebene Tore auf beiden Garagenseiten machen die Durchfahrt oder einen Transport von größeren Dingen in den Garten bedenkenlos möglich. Auffallend stilvoll schmiegt sich ein im Jahr 2014 aus Stahl errichteter Carport harmonisch an das Haus. Tageslicht fällt durch Milchglas satinierte Glasfenster, aufwendig angebrachtes Bangkirai Holz gibt dem individuellen Design und der integrierten Gartentür eine zusätzlich warme Note, welche in Edelstahlrahmen eingefasst sind.

Der Garten ist somit nicht einsehbar. Zwei weitere Fahrzeuge finden auf der Parkfläche unter dem Carport und vor der Garageneinfahrt Platz.

Die außergewöhnlich breite Doppelhaushälfte mit großzügigen Treppenhausmaßen erhielt zwischen 2012 und 2015 nicht nur eine neue hochwertige Biffar-Haustür, zusätzliche Sicherheitsbeschläge und -schlösser an allen Fenstern und ein nachträglich neues abschließbares Kellerfensterelement aus Kunststoff 3fachverglasung der Sicherheitsklasse P5A, neu farblich zum Haus abgestimmte Kassettenmarkise (elektrisch bedienbar), sondern auch eine komplette Neugestaltung der Garten- und Parkplatzanlage. Eine vom Schreiner maßangefertigte Klarglas Treppenhaus-Schiebetür aus Holz im EG bietet seit 2017 nicht nur eine zusätzliche effiziente Schalldämmung und Wärmeisolierung, sondern schafft zudem eine harmonisch ästhetische Trennung zum Treppenhaus.

- + vollunterkellert und beheizt
- + wohnraumhohe Decken im KG
- + hochwertige Biffar Sicherheitshaustür (seit Ende 2012)
- + Carport, Garage, am Haus gelegen mit elektrischen Toren vorne und hinten, Fernbedienung
- + extra lange und breite Garage (Außenmaße 9,00 Meter Länge Höhe: 2,45 Breite: 3,5) mit einem Seitenfenster
- + auf dem Garagendach installierter Satellitenspiegel
- + große Fensterfronten, somit ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- + zwei Terrassen mit direkten Zugängen aus dem Wohnzimmer
- + Fußbodenheizung im gesamten EG, ansonsten Heizkörper
- + Elektrische Rollläden im gesamten EG
- + viele Elektroanschlüsse im Garten für z.B. Mähroboter, Beleuchtung etc.
- + Außenbeleuchtung, teilweise mit Bewegungs- und Tag, Nacht -Steuerung
- + außergewöhnlich viele hochwertige Steckdosen in allen Räumen
- + außergewöhnlich viele Fensehanschlüsse im Haus (insgesamt 6 Anschlüsse)
- + abschließbare Kunststoff-Fenster 2fach verglast mit zusätzl. Sicherheitsbeschlägen, Pilzköpfen an allen Fenstern im Jahr 2015 aufgerüstet
- + Rollläden im Dachgeschoss
- + abschließbares Kellerfenster aus Kunststoff 3fach verglast der Sicherheitsklasse P5A (seit 2015)
- + maßangefertigte Klarglas Treppenhaus-Schiebetür aus Holz als zusätzl. Geräuschisolierung und Wärmedämmung für das Wohnzimmer
- + in EG, 1. OG und Flur sowie Hobbykeller Laminat als Bodenbelag,
- + in übrigen Räumen Fliesen als Bodenbelag, Spitzboden und Kind2 Zimmer mit Teppichböden
- + Badezimmer im 1.OG mit Wanne, Bidet und Regenduschen Kopfbrause
- + Badezimmer im KG mit großer Duschkabine
- + Infrarot-Sauna im KG für 2 Personen (seit 2021)

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup> mit einer Nutzfläche von ca. 26,5 m<sup>2</sup>.

Weitere Details finden Sie in den Grundrissen und der Wohnflächenberechnung.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Sonstiges

Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümer, die die Immobilie selbst bewohnen, wurden aktuelle Fotoaufnahmen auf ausgewählte Räume beschränkt.

Bitte stellen Sie bei Interesse eine schriftliche Anfrage über dieses Immobilienportal.

Unter Angabe Ihrer Kontaktdaten (Vor-/ Zuname, Postanschrift, Tel-Nº), werden wir mit Ihnen unverzüglich telefonischen Kontakt aufnehmen und einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Mit freundlichen Grüßen

Markus Pauli

P.s. Ein aktueller Energieausweis liegt vor!

## Lage

In ruhiger, naturnaher und in einer der begehrtesten Wohnlagen von Mettmann, Metzkausen, befindet sich die hier angebotene großzügige Doppelhaushälfte. Die Nachbarschaft besteht aus gewachsen gehobener Einfamilienhausbebauung und viel Natur. Ideal für Spaziergänge geeignet, liegt der Gustav-Comberg-Park, welcher zudem einen schönen Spielplatz für Kinder bietet, unweit entfernt. Die grüne naturbelassene Umgebung sowie die Nähe des Neandertals und des Unterbacher Sees bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Metzkausen hat sich als begehrter Lebensraum für Familien und Paare etabliert. Die Ruhe und Ausgeglichenheit der ländlichen Idylle stehen in einer idealen Balance mit den vielfältigen Angeboten der urbanen Umgebung und der nahen gelegenen Innenstadt von Mettmann. Die Stadt im Rücken und die Natur vor der Nase. Zwei Tennisclubs, sieben Golfplätze, diverse Reiterhöfe und zwei Sportplätze mit Hockey und Fußballvereinen befinden sich ebenfalls in der direkten Umgebung.

Die Nahversorgung ist mit einem großen REWE und ALDI im eigenen Stadtteil Metzkausen gewährleistet. Der idyllische Marktplatz in Mettmann und ein Einkaufszentrum Galerie Königshof lädt mit seinem vielfältigen Einzelhandel, Restaurants und Cafés zum Einkaufen, Bummeln und Ausgehen ein. Kindergärten, Kitas, eine Grundschule, ein Gymnasium, Arztpraxen erreichen Sie und Ihre Kinder zu Fuß oder schnell mit dem Fahrrad. Weitere Versorgungseinrichtungen und das Stadtzentrum von Mettmann mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und einem eigenem großen Krankenhaus sind ebenfalls gut erreichbar. Bushaltestellen sind nur 5 Gehminuten von der attraktiven Doppelhaushälfte entfernt. Mit dem Fahrrad liegt das Stadtzentrum ca. 20 Minuten entfernt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung optimal. Die Anschlussstelle Mettmann der Autobahn A3 ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Sie stellt die direkte Verbindung zu den Großstädten Düsseldorf, Köln, Oberhausen und Essen. Aufgrund der zentralen Lage besitzt die Wohnlage auch eine optimale Verkehrsanbindung über die Autobahnen A3, A44, A46 in alle Richtungen. Der international Flughafen Düsseldorf befindet sich ebenfalls nur 20 bis 30 Fahrminuten von der Immobilie entfernt. Außerdem ist die Anbindung an nahegelegene öffentliche Verkehrsmittel ebenfalls gewährleistet. Bushaltestellen sind fußläufig entfernt. Die zentrale Haltestelle der Regiobahn S28 Richtung Düsseldorf, Wuppertal und Kaarst ist auch schnell zu erreichen – in wenigen Minuten bequem nach Düsseldorf.

Die Kreisstadt Mettmann bietet mit ca. 40.000 Einwohner neben einer historischen Oberstadt, bergischem Fachwerk und moderner Architektur auch das weltberühmte Neandertal als attraktives Ausflugsziel vor der Tür.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 135,63 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



schöner Garten mit Sonnendeck

# Exposé - Galerie



Herzlich Willkommen!



Sicherheitseingangstür Biffar

# Exposé - Galerie



Windfang mit Garderobe



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Eintritt ins Wohnzimmer



Essbereich mit Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Frühstücksterr.



Essbereich 360°

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Wohnzimmer



Rundumblick

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Eingang



Wohnzimmer 360° Couch

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Eintritt in die Küche

# Exposé - Galerie



Platz für Side-by-Side Kühlschr

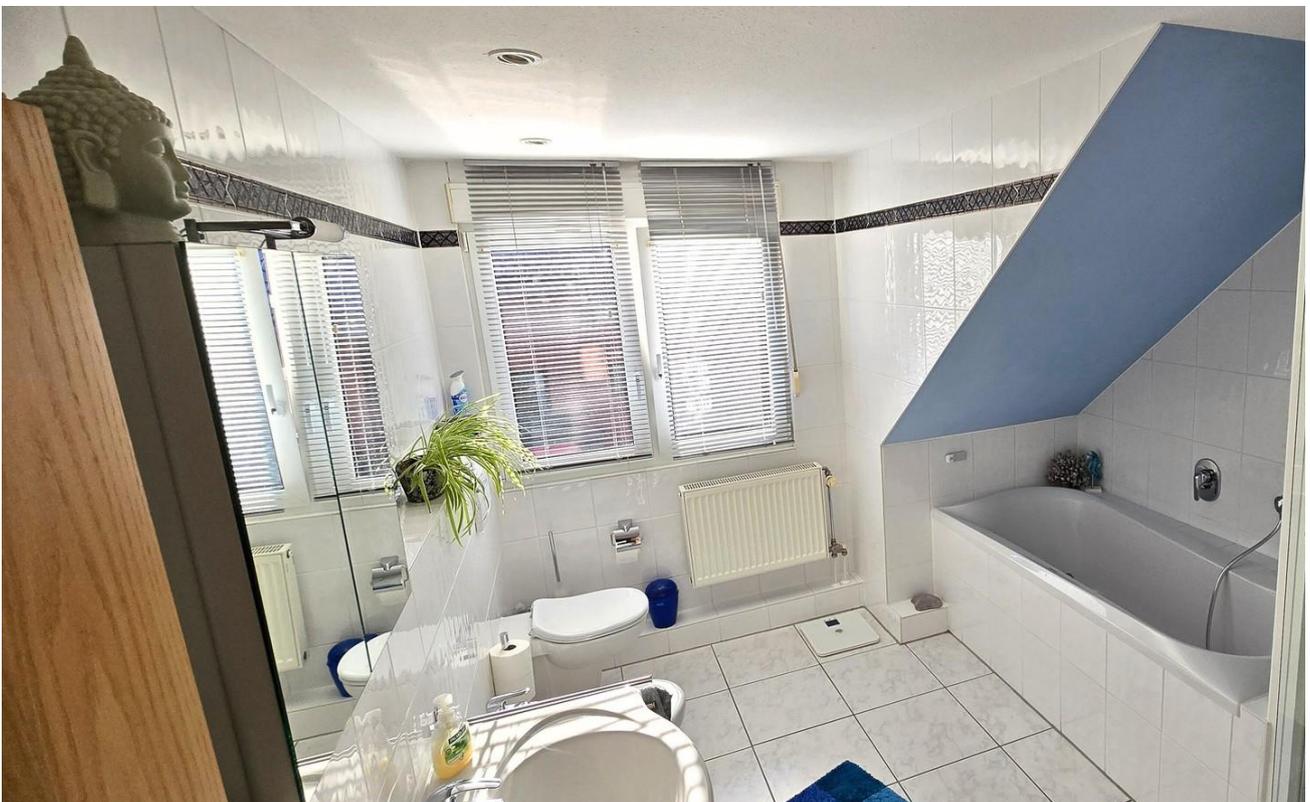


Küche mit Nolte Geräten

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Küchen-Fenster



Eintritt in das Badezimmer 1EG

# Exposé - Galerie

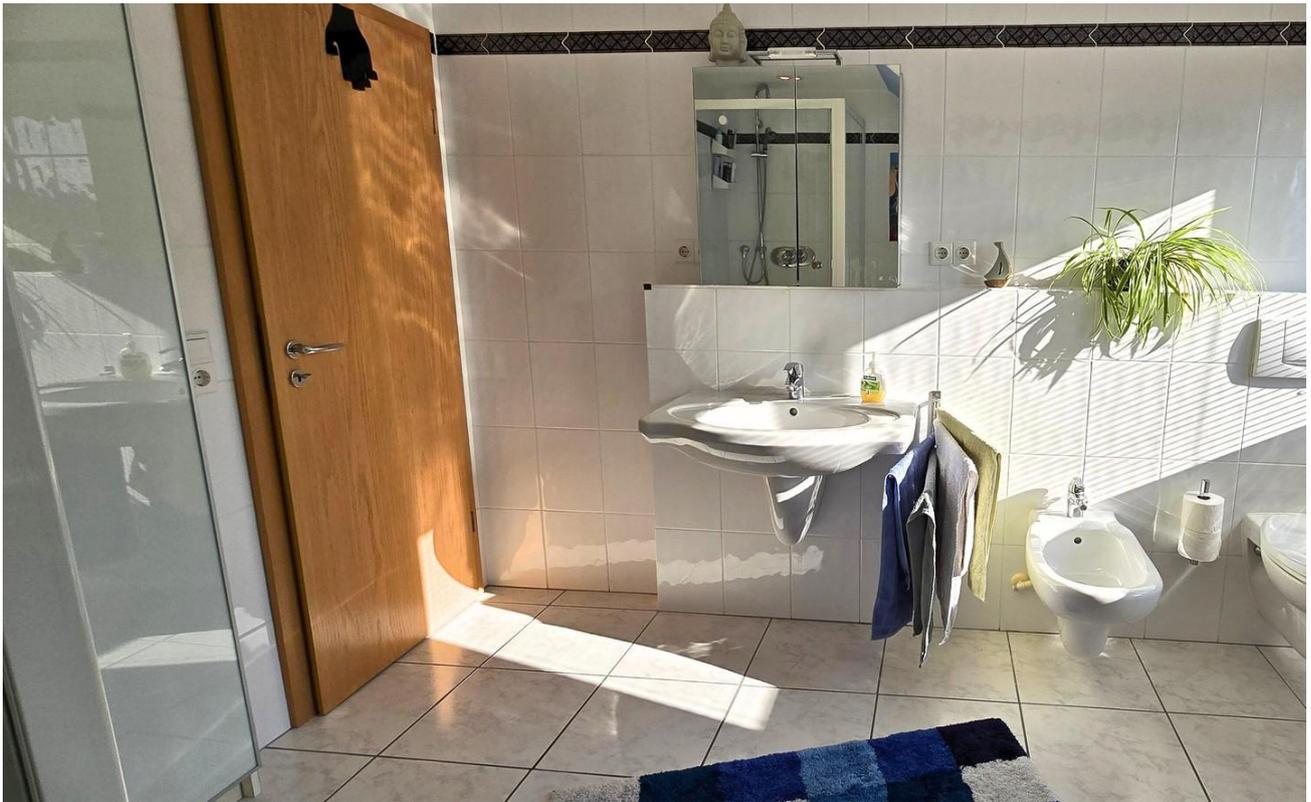


Badezimmer 360°



Badewanne u. Regendusche

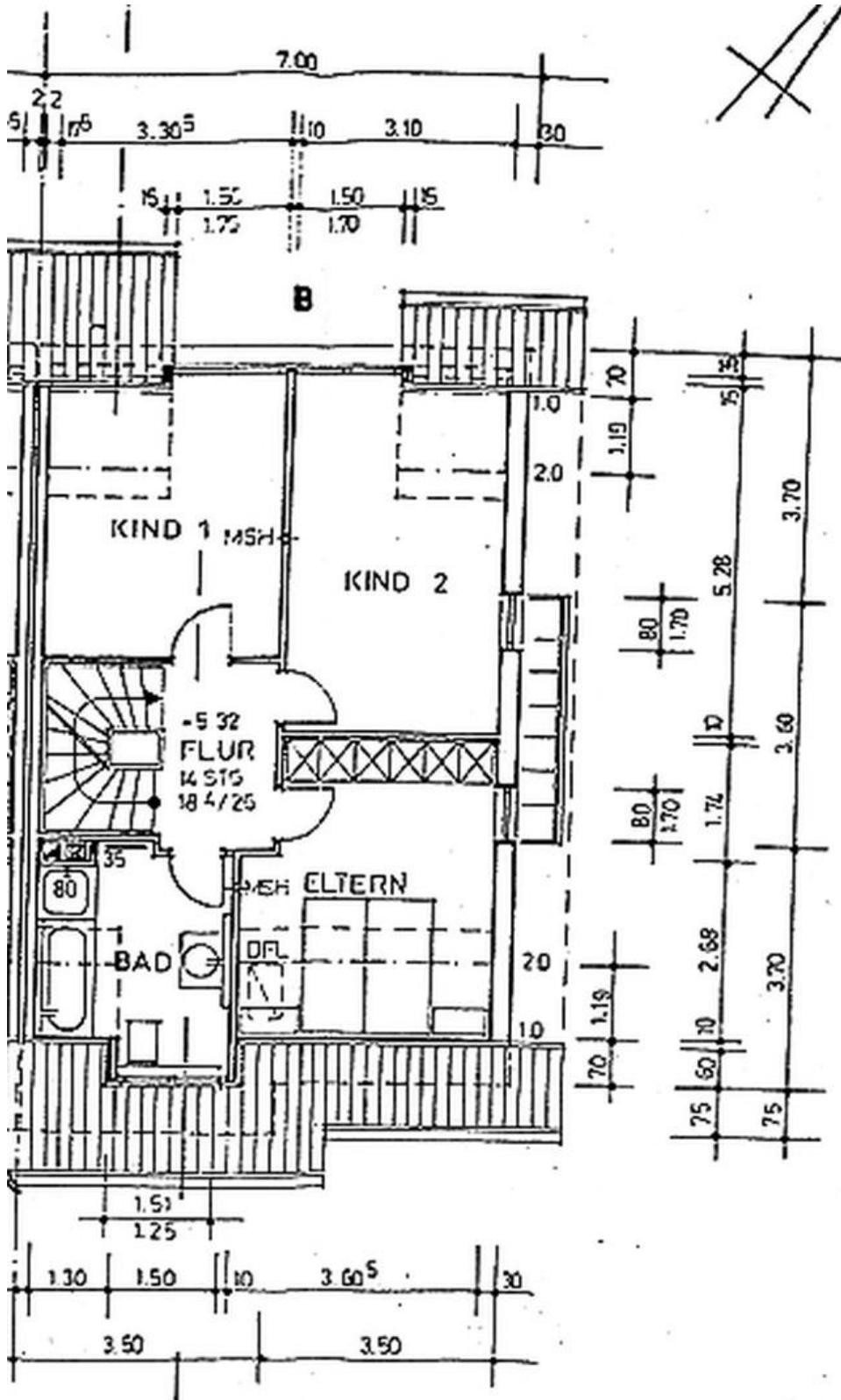
# Exposé - Galerie



großes Waschbecken, Bidet, WC

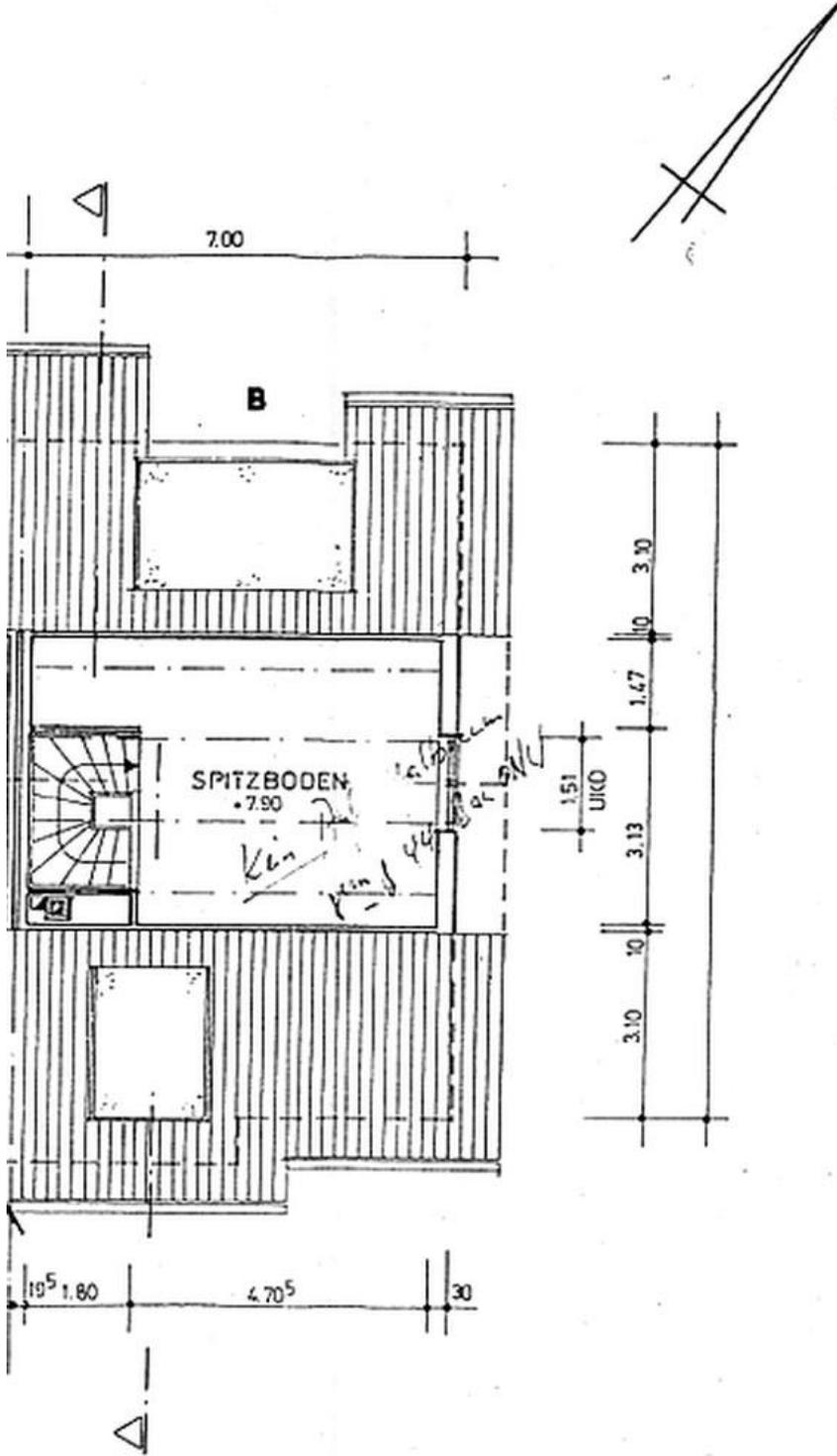


# Exposé - Grundrisse



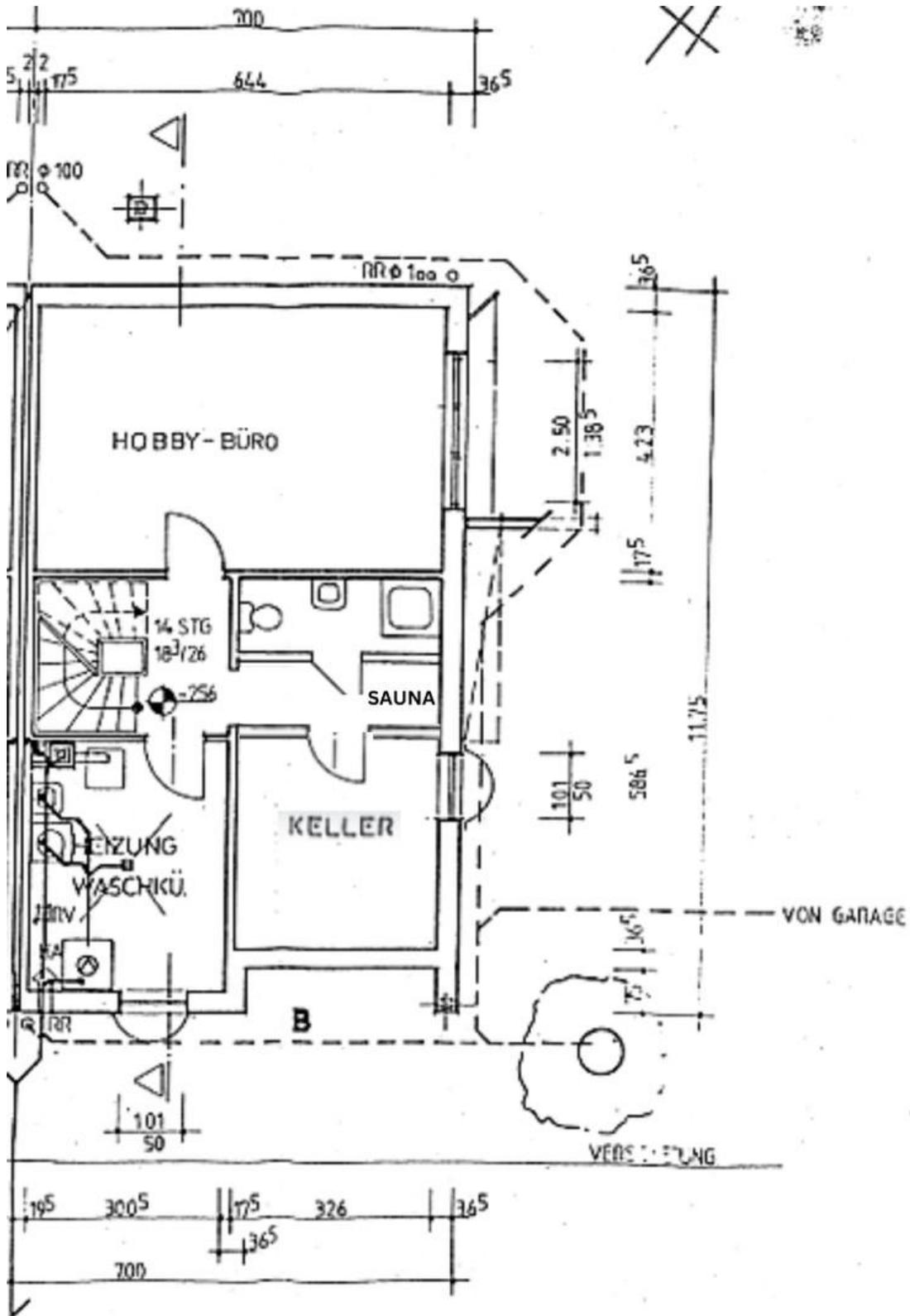
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



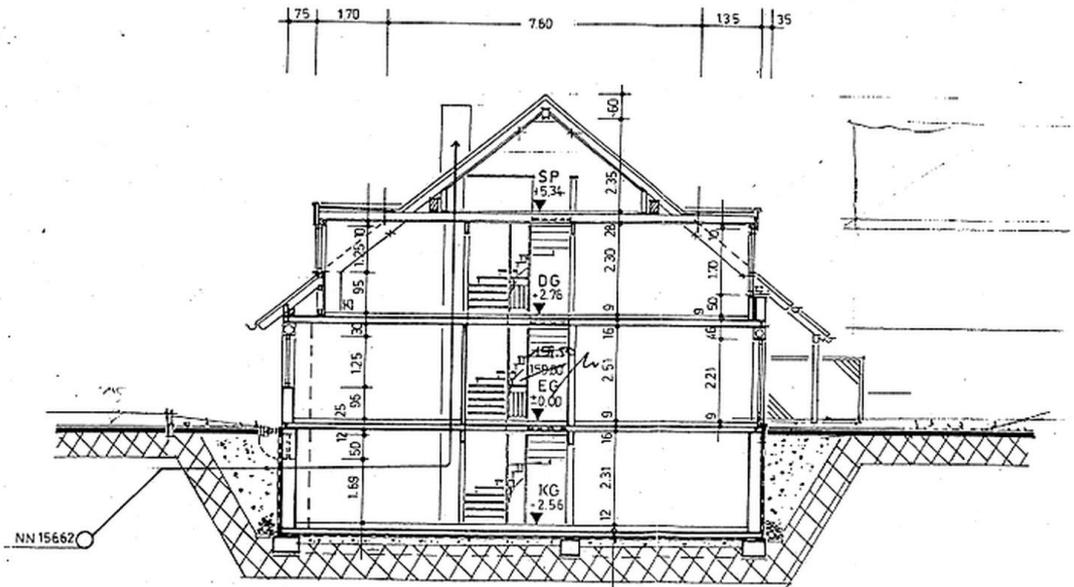
Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Schnitt der DHH

## Wohnflächenberechnung

|                          |                      |                      |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>EG</b><br>Erdgeschoss | Windfang             | 3,75 m <sup>2</sup>  |
|                          | Gäste-WC             | 1,81 m <sup>2</sup>  |
|                          | Küche                | 12,05 m <sup>2</sup> |
|                          | Wohn-/<br>Essbereich | 46,92 m <sup>2</sup> |

|                             |              |                      |
|-----------------------------|--------------|----------------------|
| <b>KG</b><br>Kellergeschoss | Flur         | 3,35 m <sup>2</sup>  |
|                             | Hobby / Gast | 26,83 m <sup>2</sup> |
|                             | Saunaraum    | 4,66 m <sup>2</sup>  |

|                           |        |                      |
|---------------------------|--------|----------------------|
| <b>DG</b><br>Dachgeschoss | Flur   | 3,72 m <sup>2</sup>  |
|                           | Bad    | 6,91 m <sup>2</sup>  |
|                           | Eltern | 12,72 m <sup>2</sup> |
|                           | Kind 1 | 12,17 m <sup>2</sup> |
|                           | Kind 2 | 14,87 m <sup>2</sup> |

**Gesamt-Wohnfläche** 149,76 m<sup>2</sup>

|                   |            |                      |
|-------------------|------------|----------------------|
| <b>Nutzfläche</b> | Keller     | 14,46 m <sup>2</sup> |
|                   | Waschküche | 12,05 m <sup>2</sup> |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>SP</b><br>Spitzboden | 11,17 m <sup>2</sup> |
|-------------------------|----------------------|

**Nutzfläche** 26,51 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 187,44 m<sup>2</sup>