

Exposé

Reihenendhaus in Mettmann

Exklusives und modernes 5-Zimmer-Reihenendhaus mit hochwertiger Ausstattung - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-323748**

Reihenendhaus

Verkauf: **960.000 €**

Ansprechpartner:
V. Toker

40822 Mettmann
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	524,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	92,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende, dreistöckige Reihenendhaus, erbaut im Jahr 2021, kombiniert modernen Luxus mit hochwertiger Ausstattung und bietet auf einem großzügigen Grundstück von 524 Quadratmetern ein herausragendes Wohnerlebnis. Das Interieur zeichnet sich durch eine Fülle von hochwertigen Details aus:

- Eine elegante Küche, ausgestattet mit Spitzen-Geräten von Siemens und einem Bora-Kochfeld
- Edles Bauwerk-Parkett, das jedem Raum Wärme und Eleganz verleiht
- Italienische Fliesen der renommierten Marke Mirage, die eine anspruchsvolle Optik schaffen
- Feinste Keramik und Porzellan von Villeroy & Boch im Badezimmer, ergänzt durch stilvolle Badmöbel der gleichen Marke
- Hochwertige Armaturen von Grohe, die Design und Funktionalität vereinen
- Eine praktische Wallbox - Innogy eBox smart Ladestation in der Doppelgarage
- Fußbodenheizung über alle Wohnräume hinweg
- Definitiv kein Standard - Zusätzliche Fußbodenheizung im großen Kellerraum für noch mehr Komfort und Flexibilität, so dass auch als Wohnraum nutzbar

Das Haus umfasst fünf ansprechend gestaltete Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Für zusätzlichen Komfort sorgen drei Kellerräume, die sich ideal als Heiz- und Waschkraum, Vorratsraum oder als zusätzlicher Stauraum bzw. Spielraum eignen.

Das Haus ist nicht nur ein Traum für jede Familie, sondern auch eine Oase der Ruhe, die im Sommer zu entspannenden Stunden im eigenen Garten einlädt. Hier erwartet Sie eine perfekte Kombination aus Luxus, Komfort und Lebensqualität.

Ausstattung

- Grifflose Küche von Mondo mit Einbaugeräten von Siemens, Bora Kochfeld und ein Samsung Side-by-side Kühlschrank
- Edles Bauwerk Eichenparkett
- Bodentiefe Fenster
- Glasschiebetür zur Terrasse und ebenerdigen Zugang
- Aussenjalousien an allen Fenstern (inkl. Dachgeschoss)
- Fußbodenheizung über alle Wohnräume hinweg
- Definitiv kein Standard - Zusätzliche Fußbodenheizung im großen Kellerraum für noch mehr Komfort und Flexibilität, so dass auch als Wohnraum nutzbar
- Italienische Fliesen der renommierten Marke Mirage
- Feinste Keramik und Badmöbel von Villeroy & Boch
- Hochwertige Armaturen von Grohe
- Wallbox - Innogy eBox smart Ladestation in der Doppelgarage
- Hauswand - Eingang: PoE Anschluss/Kabel für Sicherheitskameras oder AccessPoint, Steckdose
- Hauswand - Garten: Wasseranschlüsse (2 x), Steckdosen (3x), PoE Anschlüsse/Kabel für Sicherheitskameras oder AccessPoints (2 x)

- Garagenwand Richtung Garten: Steckdosen
- Privatsphäre durch Zaun inklusive Sichtschutz und 30 Thuja Bäume - Zusätzlicher Stromanschluss in den Garten
- Gardena Wand-Schlauchbox

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Dieses charmante Haus befindet sich in einer lebendigen Wohngegend in Mettmann, einer Lage, die sowohl praktisch als auch ansprechend ist. In der direkten Nachbarschaft des Objekts stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, was Ihre Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus erleichtert. Die pulsierende Innenstadt von Düsseldorf und der Flughafen sind in nur 15 Minuten erreichbar.

Das tägliche Leben wird durch eine Vielzahl an lokalen Annehmlichkeiten bereichert: Ärzte, diverse Restaurants und Supermärkte sind alle bequem zu Fuß erreichbar. Für Ihre Gesundheit und Freizeitgestaltung bieten sich nahegelegene Fitnessstudios, eine idyllische Grün- und Parkanlage, eine praktische Postannahmestelle sowie eine Apotheke an, die alle zu einem angenehmen Wohnumfeld beitragen. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in direkter Nähe. Dieses Zuhause bietet Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch die Gelegenheit, Teil einer lebendigen Gemeinschaft zu werden.

Die Details zur allgemeinen Infrastruktur entnehmen Sie bitte der entsprechenden Anlage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



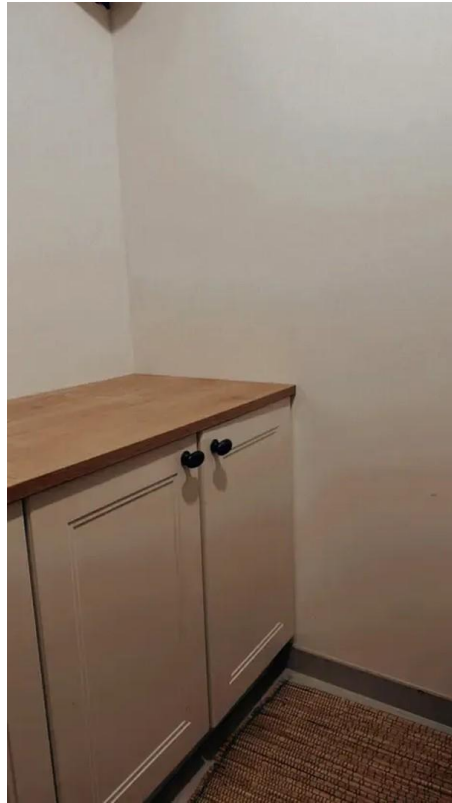
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



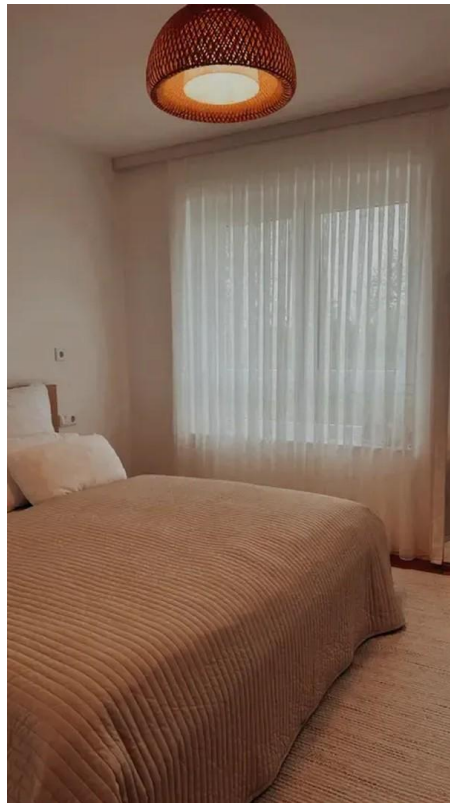
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



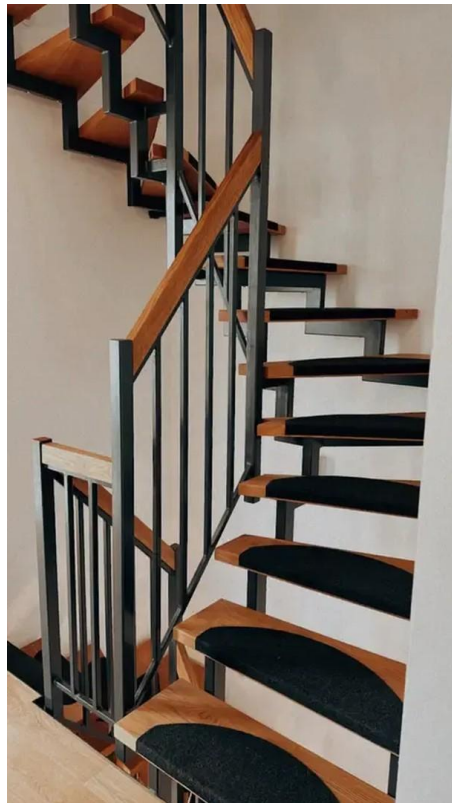
Exposé - Galerie



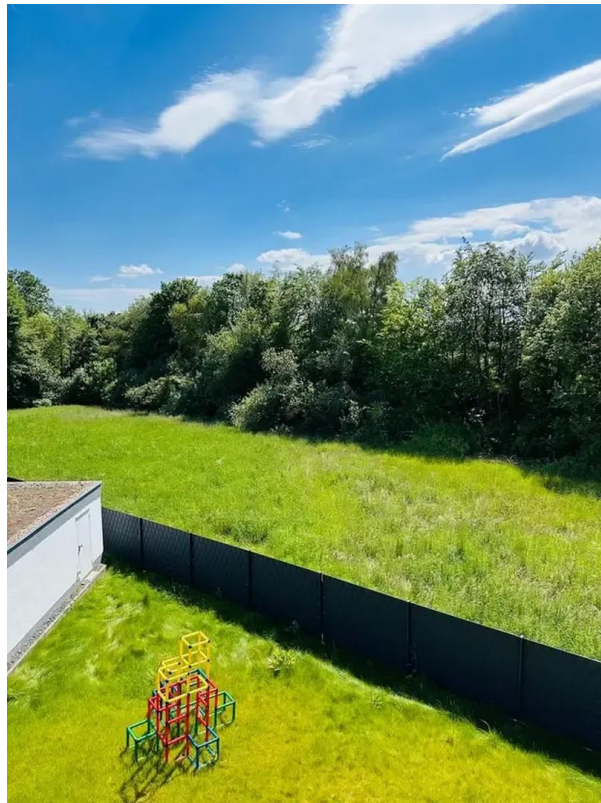
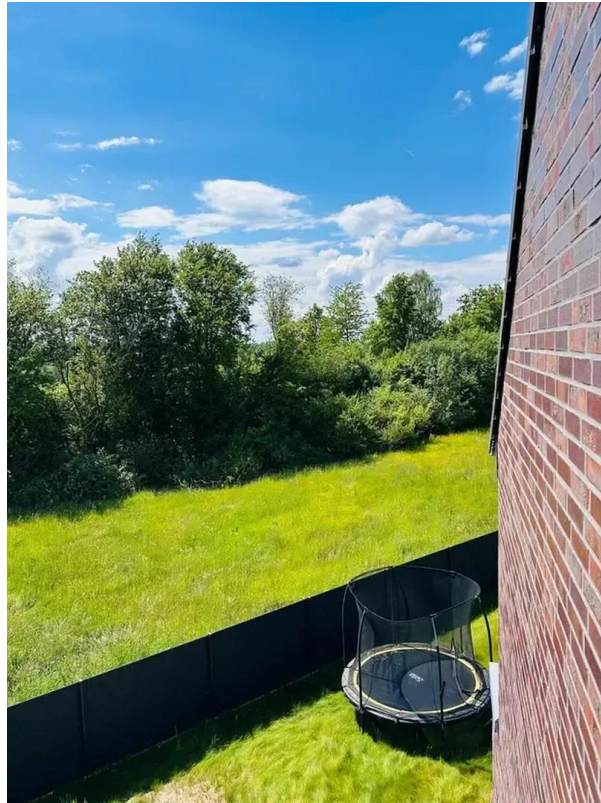
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



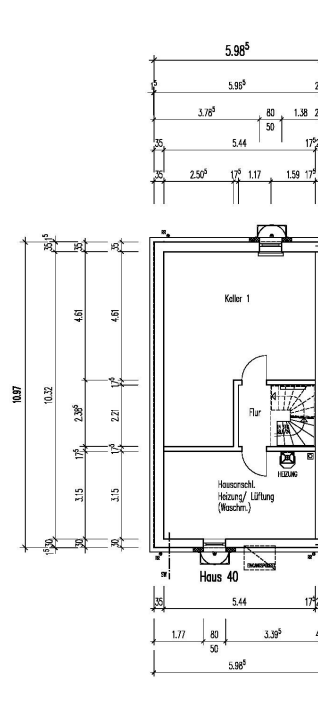
Exposé - Galerie



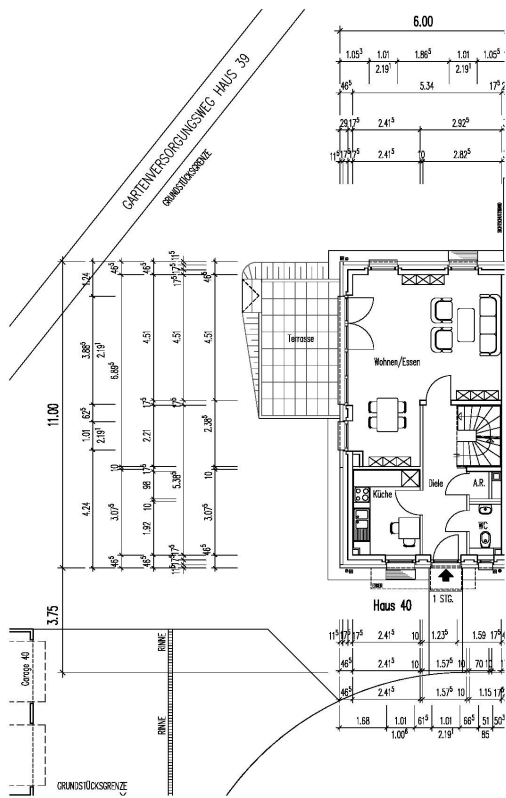
Exposé - Galerie



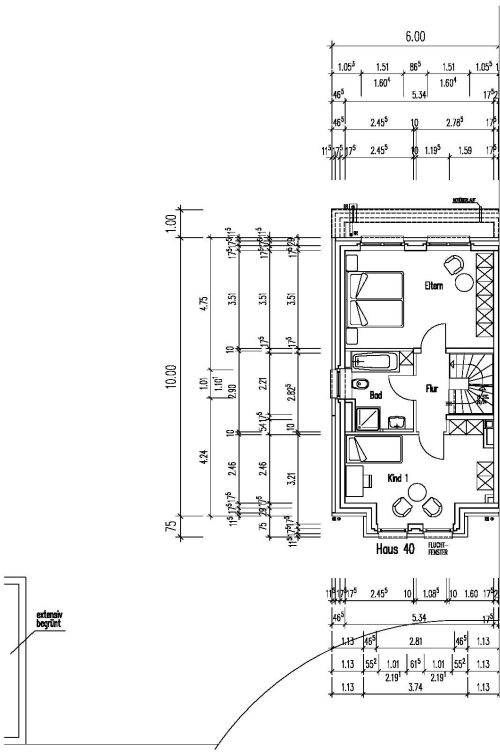
Exposé - Grundrisse



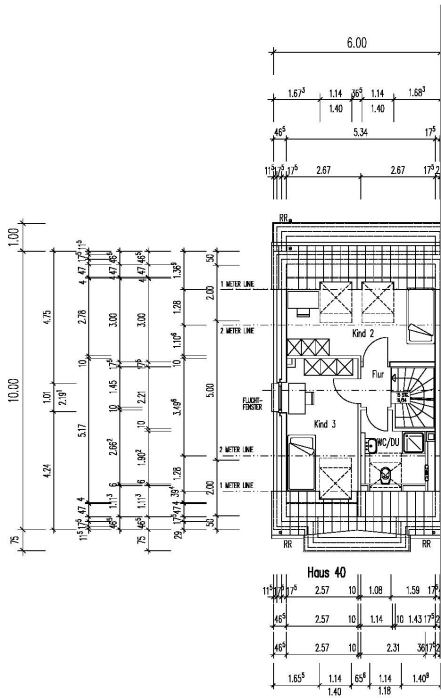
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Infrastruktur
2. Energieausweis

Einkaufsmöglichkeiten

- REWE, ALDI, Bäckerei, Post/DHL (4 Auto-Minuten Entfernung)
- Edeka, Bäckerei (6 Auto-Minuten Entfernung)
- Lidl (8 Auto-Minuten Entfernung)
- Einkaufszentrum Galerie Königshof (7 Auto-Minuten Entfernung)

Freizeit und Fitness

- Fitnessstudio Evolve (10 Auto-Minuten Entfernung)
- Schwimmbad/Hallenbad (7 Auto-Minuten)
- Noch mehr Schwimmbäder im näheren Umkreis (Erkrath)

Apotheken

- Druiden Apotheke (3 Auto-Minuten Entfernung oder 7 Minuten Fussweg)
- Weitere Apotheken (5-10 Auto-Minuten Entfernung)

Ärzte / Krankenhaus

- Evangelisches Krankenhaus (7 Auto-Minuten Entfernung)
- Zahnarzt, Allgemeinarzt, Augenarzt, Hals-Nasen-Ohrenarzt, Kinderarzt (alle in 5-10 Auto-Minuten Entfernung)

Banken

- Sparkasse (5 Auto-Minuten Entfernung)
- Deutsche Bank, Commerzbank (7 Auto-Minuten Entfernung)

Kindergärten

- Kindergarten Rappelkiste (für Kinder unter 3 Jahre - 2 Auto-Minuten)
- Kindergarten Heilige Familie (3 Auto-Minuten Entfernung)
- Kindergarten Am Hoshof (4 Auto-Minuten Entfernung)
- Kindergarten Kirchendelle (5 Auto-Minuten Entfernung)
- Kindergarten Windrose (7 Auto-Minuten Entfernung)

Grundschulen

- Grundschule Astrid-Lindgren (5 Auto-Minuten Entfernung oder 9 Minuten Fussweg)
- Grundschule Neanderthal (9 Auto-Minuten Entfernung)
- GGS Herrenhauser Strasse (9 Auto-Minuten Entfernung)

Gymnasium

- Heinrich-Heine-Gymnasium (5 Auto-Minuten Entfernung)
- Konrad-Heresbach-Gymnasium (8 Auto-Minuten Entfernung)

Realschulen

- Carl-Fuhlrott-Realschule (9 Auto-Minuten Entfernung)

Gesamtschule

- Gesamtschule Mettmann (8 Auto-Minuten Entfernung)

Düsseldorfer Innenstadt (20-25 Auto-Minuten Entfernung)

Flughafen Düsseldorf (15-20 Auto-Minuten Entfernung)

Öffentliche Verkehrsmittel

- Bushaltestelle Metzkausener Strasse (Buslinien 749, E, O10, O12 - Fussweg 3 Auto-Minuten)

Autobahnen

- A3 in Richtung Köln oder Oberhausen (8-10 Auto-Minuten Entfernung)
- A52 in Richtung Mönchengladbach (10-13 Auto-Minuten Entfernung)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² NW-2021-003812305

Gültig bis: 03.10.2031

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	215 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas_H, Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme; Sonne	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



ARNDT Energiekonzepte
Dipl.-Ing. (FH) Jörg Arndt
Bachstraße 14a
40764 Langenfeld

04.10.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

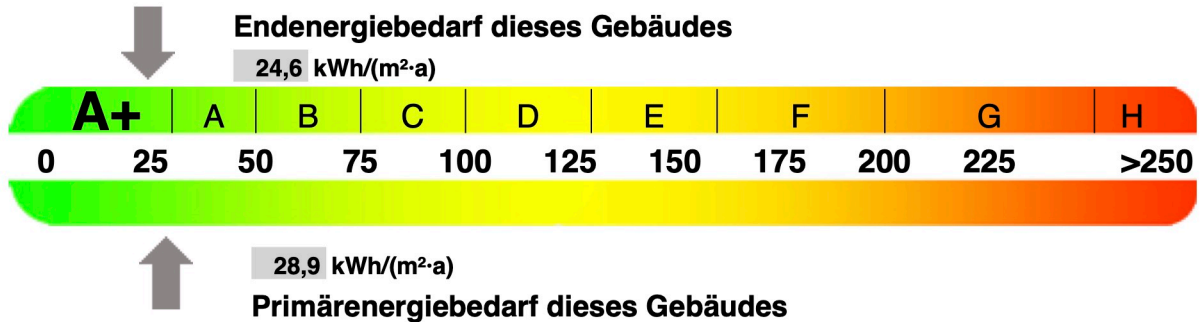
Registriernummer ² NW-2021-003812305

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 7 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28,9 kWh/(m²-a) Anforderungswert 43,7 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,27 W/(m²-K) Anforderungswert 0,39 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

24,6 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil	%
Solarthermie		17 %
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

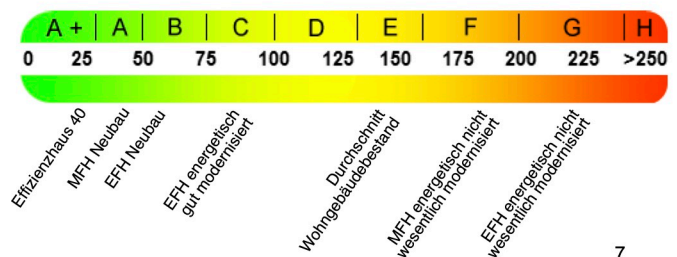
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 43,7 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : 0,39 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus