



IMMOBILIEN

**Haus**

**Ihr Rückzugsort im Grünen -  
Bungalow mit Einliegerwohnung  
in Mettmann-Metzkausen**

**Objekt-Nr.:  
20006-7064**

## labels.forSale

in 40822 Mettmann–Metzkausen





## Details

|                                |                   |                                              |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis         | <b>599.400 €</b>                             |
|                                | Erbpacht          | <b>2.317 €</b>                               |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab      | <b>VB</b>                                    |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche        | <b>field.approximately 193 m<sup>2</sup></b> |
|                                | Zimmer            | <b>6</b>                                     |
|                                | Grundstücksfläche | <b>field.approximately 591 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr           | <b>1976</b>                                  |
|                                | Kategorie         | <b>Standard</b>                              |
|                                | Zustand           | <b>modernisiert</b>                          |
|                                | Unterkellert      | <b>Ja</b>                                    |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen            | <b>2</b>                                     |
|                                | Wohneinheiten     | <b>2</b>                                     |
| <b>Ausstattung</b>             | Boden             | <b>Fliesen, Laminat, Dielen</b>              |
|                                | Kabel/Sat-TV      | ✓                                            |
|                                | Rolladen          | ✓                                            |
|                                | Gäste-WC          | ✓                                            |
|                                | Sauna             | ✓                                            |

## Stellplätze

|               |          |
|---------------|----------|
| <b>Garage</b> | Anzahl   |
|               | <b>1</b> |



## Beschreibung

Willkommen in diesem großzügigen Ein- bis Zweiparteienhaus aus dem Baujahr 1976, das Ihnen auf ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Auf einem ca. 591 m<sup>2</sup> großen Grundstück in leichter Hanglage gelegen, bietet der Bungalow nicht nur Wohnen auf einer Ebene, sondern durch die Hanglage auch ein weiteres helles Gartengeschoss als vollwertige Wohnetage. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Hauptwohnung mit vier Zimmern, bestehend aus einem großzügigen Wohnbereich, einer Küche, einem Schlafzimmer, zwei weiteren Zimmern, einem modernen Duschbad sowie einem separaten Gäste-WC. Die sonnige, großzügige Terrasse grenzt an den Wohnbereich und teilt sich über Eck in zwei aneinandergrenzende Flächen auf. Das Gartengeschoss verfügt über großzügige Fensterflächen und ist als abgeschlossene Wohneinheit nutzbar. Hier stehen Ihnen zwei Zimmer, eine Küche, ein Duschbad sowie eine eigene Terrasse zur Verfügung. Zusätzlich finden Sie in dieser Ebene vier Räume: ein Fitness- und Wellnessraum mit einer Sauna, einen Technikraum mit Waschküche und einen Vorratsraum. Ein besonderes Highlight stellt die Kombination aus großzügigen Terrassenflächen, Garten mit Gartenhäuschen sowie der naturnahen Umgebung dar – ideal für alle, die Wohnen und Erholung miteinander verbinden möchten. Das voll unterkellerte Haus bietet außerdem flexible Nutzungsmöglichkeiten für Stauraum, Hobby oder Homeoffice. Eine Garage rundet das Angebot ab. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenlösung oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten – dieses gepflegte Objekt mitten im Grünen eröffnet Ihnen zahlreiche Optionen, Ihre Wohnideen zu verwirklichen. Das Haus befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück, der Erbbauzins beträgt ca. 193,- EUR monatlich. Das Erbbaurecht hat eine Restlaufzeit von 41 Jahren. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 29.08.2025; Endenergiebedarf Wärme: 142 kWh/(m<sup>2</sup>a); Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas; Energieeffizienzklasse: E; Baujahr: 1976

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist gepflegt und bietet eine solide Basis. Im Jahr 2023 wurden viele Bereiche des Hauses modernisiert und renoviert. Es erlaubt dennoch individuelle Anpassungen nach Ihren Vorstellungen. Nachfolgend einige Ausstattungsmerkmale im Überblick: Wände und Decken: Raufaser-/



Glasfasertapete Böden: Eiche-Dielenboden im Wohnbereich, Essbereich und in der Diele hochwertiger Vinylboden in Schlafzimmern, Kinderzimmern und im Gartengeschoss Fenster und Türen: bis auf ein Fenster sind alle anderen Fenster abschließbar, aus Kunststoff und doppelt verglast (2021) elektrische Rollläden Holz- und Glastüren im Innenbereich Sanitärausstattung: Erdgeschoss: Duschbad mit Fenster, separates Gäste-WC Gartengeschoss: Duschbad mit Fenster Küche: hochwertige und moderne Einbauküche (2016) Sauna: Komplettsanierung im Jahr 2024. Erneuerung Saunaofen, doppelverglaste Fenster, Fensterschächte, Heizkörper und Feuchtigkeitssperre in den Wänden. Heizung und Warmwasser, Technik: Gasbrennwerttherme (2006) Dezentrale Warmwasseraufbereitung Glasfaseranschluss (2024) Dach: erneuert in 2018 Außenanlage: große Terrasse vom Wohnzimmer aus begehbar zweite Terrasse für die Einliegerwohnung Garten mit Gartenhäuschen Garage mit Sektionaltor Weitere Details und Ausstattungsmerkmale zu diesem schönen Familiendomizil stellen wir Ihnen gerne in der ersten Besichtigung persönlich vor.

## Sonstiges

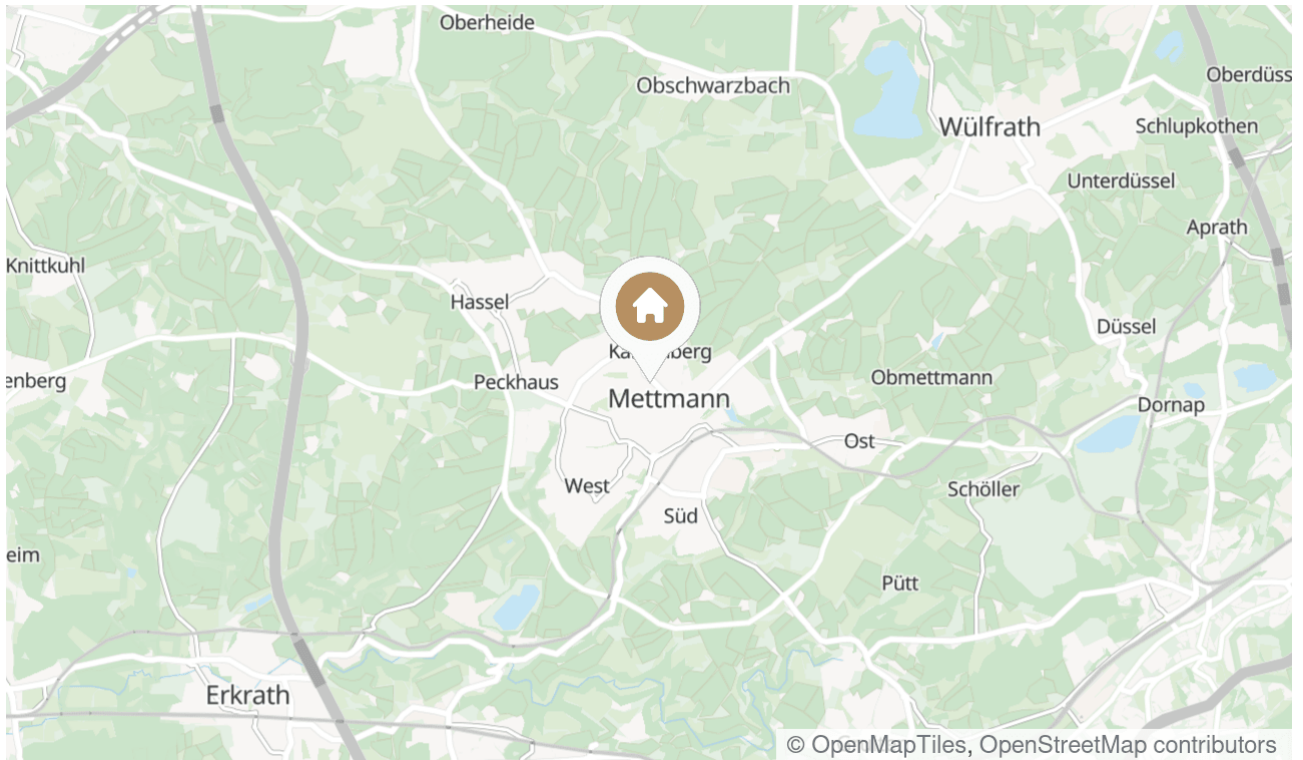
\* Provisionsfrei für Kaufende



## Lage & Umgebung

40822 Mettmann–Metzkausen

Mettmann-Metzkausen gilt als exklusive Wohnadresse und zählt aufgrund der ruhigen Grünlage und der kinderfreundlichen Struktur zu den begehrten Wohnlagen rund um Düsseldorf. Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nächste Supermarkt ist in ca. 5 Autominuten erreicht. Sport-/Freizeitangebote, Banken, Ärzte und Apotheken sowie alle ergänzenden infrastrukturellen Einrichtungen, vielfältige Einzelhandelsgeschäfte und eine gut sortierte Gastronomie finden Sie in der City von Mettmann. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 280 m Entfernung. Hervorragende Verkehrsanbindungen gibt es auch nach Düsseldorf, Köln, Ratingen und ins benachbarte Ruhrgebiet. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie den Autobahnanschluss der A3 und sind in nur ca. 15 Minuten über die A44 am Düsseldorfer Flughafen. Mettmann verfügt neben dem üblichen öffentlichen Nahverkehr außerdem über einen REGIO-Bahn Anschluss. Die heutigen Bürger der Stadt und des Kreises Mettmann verbinden mit ihrer Kreisstadt hohe Wohnqualität und ein anspruchsvolles Programm in Sachen Kultur, Sport und soziale Einrichtungen. Der seit der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 dazugehörige Stadtteil Metzkausen wird überwiegend als Ort des gehobenen Wohnens betrachtet.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**28.08.2035**

Ausstellungsdatum

**2025-08-29**

Endenergiebedarf

**142 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**E**

Baujahr

**1976**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

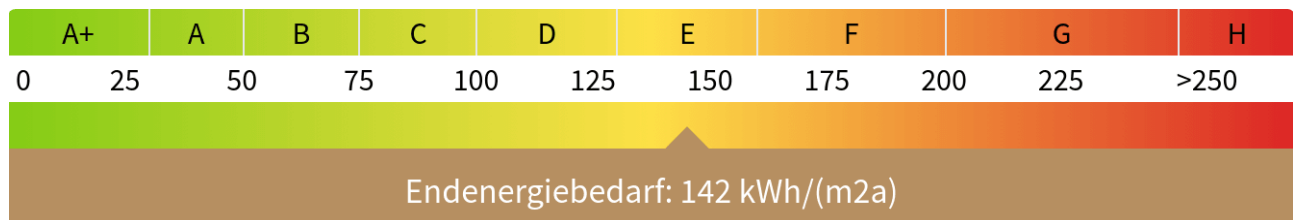
**Gas**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Energieausweis

**2014**





Hauseingang



Seitenansicht



Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse / Garten



Diele



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



Terrasse



Wohnzimmer Gartengeschoss



Küche Gartengeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Hausansicht

## Kontakt

Telefon: 02102.709400

E-Mail: [info@schneider-immobilien.com](mailto:info@schneider-immobilien.com)

### Ihr Ansprechpartner

Tobias Otten

### Impressum

[34107.screenwork.dev/impressum/](https://34107.screenwork.dev/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[34107.screenwork.dev](https://34107.screenwork.dev)

