

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mettmann

Einfach und gut - Eigentumswohnung *provisionsfrei*



Objekt-Nr. OM-435349

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **178.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Denzel

40822 Mettmann
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Stadtrandlage und dennoch zentrumsnah von Mettmann befindet sich diese gemütliche, gepflegte 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die gepflegte Eigentumswohnung ist ideal für Eigenutzer/in, durch die strukturierte Aufteilung der Räume bietet Sie viel Fläche und Platz für Ihre Träume. Das Gebäude aus dem Jahre 1964 ist unterkellert und in einem sehr guten Zustand. Ihr Platz im Grünen mit Kinderspielplatz Die zu verkaufende Wohnung befindet sich am Rande der zugleich zentralen und ruhigen Wohngegend Kaldenberg in Mettmann. Die Lage erlaubt sowohl entspannte Spaziergänge in den nahegelegenen Feldern als auch schnelle Besorgungen in der Stadtmitte. In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten und eine Gesamtschule, die man in kurzer Zeit zu Fuß erreicht. Eine Vielzahl an Geschäften, darunter Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken und das Einkaufszentrum „Galerie-Königshof“, liegen in fußläufiger Entfernung.

Ausstattung

- + gepflegte, helle 3-Zimmerwohnung
- + Balkon
- + naturnahe Lage in Mettmann
- + überdachter Sonnenbalkon
- + Badezimmer mit Badewanne
- + eigener Kellerraum
- + gemeinschaftliche Waschküche
- + familienfreundlich mit Kinderspielplatz

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Kreisstadt Mettmann vereint Historie mit Moderne. Sie blickt auf eine über 1100-jährige Geschichte zurück, was besonders in dem historischen Stadtkern rund um die St. Lambertus-Kirche zur Geltung kommt.

Neben der lebendigen Innenstadt laden Grünflächen, Parks und Naturschutzgebiete zu langen Spaziergängen ein.

International bekannt ist Mettmann für das Neandertal.

Familien mit Kindern schätzen außerdem das ausgeprägte Schul- und Bildungsangebot. Aufgrund der guten Lage ist Mettmann gerade für Pendler sehr attraktiv. Sowohl über die Autobahnen A3 und A46 als auch mit Bus und Bahn sind die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Wuppertal sowie das Ruhrgebiet schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außen - Front

Exposé - Galerie



Spielplatz



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Bad

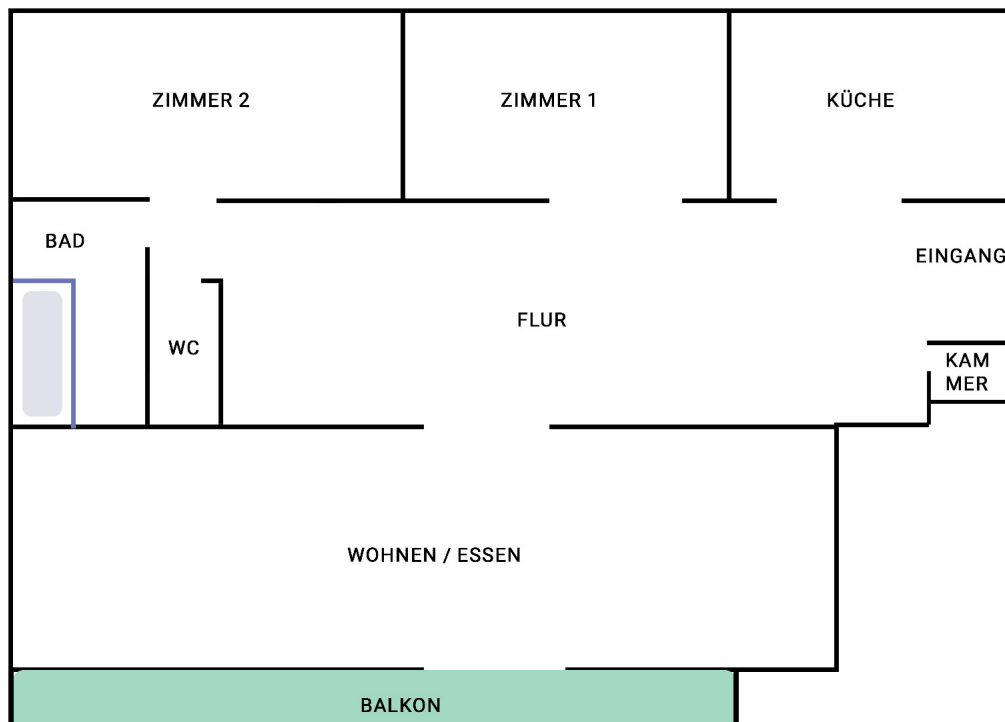


WC



Balkon

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Broschüre der Wohnung

Einfach und gut - Eigentumswohnung *provisionsfrei*

Mettmann

75 m²

Sabine Denzel



Einfach und gut - 75 m² - 3 Zimmer Wohnung für den Eigenbedarf *provisionsfrei*

Beschreibung

In ruhiger Stadtrandlage und dennoch zentrumsnah von Mettmann befindet sich diese gemütliche, gepflegte 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die gepflegte Eigentumswohnung ist ideal für Eigenutzer/in, durch die strukturierte Aufteilung der Räume bietet Sie viel Fläche und Platz für Ihre Träume. Das Gebäude aus dem Jahre 1964 ist unterkellert und in einem sehr guten Zustand.

Die Kreisstadt Mettmann vereint Historie mit Moderne. Sie blickt auf eine über 1100-jährige Geschichte zurück, was besonders in dem historischen Stadtkern rund um die St. Lambertus-Kirche zur Geltung kommt. Neben der lebendigen Innenstadt laden Grünflächen, Parks und Naturschutzgebiete zu langen Spaziergängen ein. International bekannt ist Mettmann für das Neandertal. Familien mit Kindern schätzen außerdem das ausgeprägte Schul- und Bildungsangebot. Aufgrund der guten Lage ist Mettmann gerade für Pendler sehr attraktiv. Sowohl über die Autobahnen A3 und A46 als auch mit Bus und Bahn sind die umliegenden Städte Düsseldorf, Köln und Wuppertal sowie das Ruhrgebiet schnell zu erreichen.

Sabine Denzel

Eigentümer



Ausstattung

Wohnfläche	75 m²
Baujahr	1964
Heizung	Gas (seit 2025)
Zustand	Gepflegt

- + gepflegte, helle 3-Zimmerwohnung
- + naturnahe Lage in Mettmann
- + überdachter Sonnenbalkon
- + Badezimmer mit Badewanne
- + eigener Kellerraum
- + gemeinschaftliche Waschküche
- + familienfreundlich mit Kinderspielplatz



Familienfreundlich mit Stadtrandlage

Ihr Platz im Grünen mit Kinderspielplatz

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich am Rande der zugleich zentralen und ruhigen Wohngegend Kaldenberg in Mettmann. Die Lage erlaubt sowohl entspannte Spaziergänge in den nahegelegenen Feldern als auch schnelle Besorgungen in der Stadtmitte. In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten und eine Gesamtschule, die man in kurzer Zeit zu Fuß erreicht. Eine Vielzahl an Geschäften, darunter Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken und das Einkaufszentrum „Galerie-Königshof“, liegen in fußläufiger Entfernung.



Willkommen, in Ihrer neuen Wohnung

Pflegeleicht und in
gutem Zustand

**Zeitlos &
Anpassbar**



Auf die inneren Werte kommt es an

3-Zimmer Wohnung
mit Balkon

Wohlfühlfaktor und Raum für Ideen
und Individualität



Für jeden
was dabei

Lichtdurchflutete Zimmer und
Platz für jede Lebenssituation

Klein aber fein -
mit eigenem Balkon



Küche & Sanitär



mit
Badewanne



Keine versteckten Kosten

Energieausweis & Nebenkosten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08. August 2020

Gültig bis: 15.11.2032

Registriernummer NW-2022-004312438

1

Gebäude

Kennung	4695489_5885785_rel	Auftrags-Nr.: EAP-12137-8
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse		
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1964	
Baujahr Wärmeerzeuger	2005	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A _w)	911,94 ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung: Heizöl Warmwasser:	
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Gekühlte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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 dem GEG, 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).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

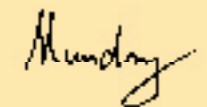
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

**BRUNATA
METRONA**
BRUNATA-METRONA GmbH
LA. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

16. November 2022

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

Nebenkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 - 31.12.2023

Liegenschaft: 40022 Mettmann, EG rechts

Ihr Zeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Kostenbezeichnung	Gesamtbetrag EUR	Umlageschlüssel	Umlageschlüssel gesamt	Ihr Anteil	Ihr Betrag EUR
Wohngebäudeversicherung	8.133,17	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	197,98
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	467,34	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	11,35
Gewässerbenutzungsbeiträge	147,32	MEA ohne Garagen	93.732,37	2.428,23	3,82
Gartenspflege	9.701,80	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	235,56
Winterdienst	1.433,94	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	35,31
Hauswart	2.123,96	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	51,57
Treppenhauseinigung	6.634,89	MEA ohne Garagen	93.732,37	2.428,23	171,86
Lohnverdienststeuer	634,88	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	15,98
Gründelgeld	149,94	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	3,64
Heiz-/Wasserkosten Haus 13-15	28.013,38	Bruttos Hd13-15	18.013,66	818,81	818,81
Wärmeerzeugung	7.944,24	MEA ohne Garagen	93.732,37	2.428,23	205,8
Strassenreinigung	363,76	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	8,88
Niederschlagswassergebühr	2.034,34	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	49,88
Allgemeinraum Hs 13	266,42	MEA Haus 13	14.497,53	2.428,23	26,41
Strom Heißeisheizung 9-15	274,73	Miteigentumsanteile	100.000,00	2.428,23	6,67
Strom Antenne Haus 13-15	392,34	MEA Hd13-15	49.863,58	2.428,23	9,53
Wartung Rasenmäher	683,92	Anzahl Baudeckel	128	3	26,72
Grundsteuer	294,92	Einheit	1,00	1,00	294,92
Summe der Kosten	69.579,51				2.174,69

Hinweis:
Die mit "" gekennzeichneten Positionen sind nach §15a EStG steuerlich abzugsfähige Lebenskosten.

Kontakt - Eigentümer

Sabine Denzel
wohnung.mettmann@gmx.de

Alle dargestellten Bilder sind aktuell und entsprechen dem derzeitigen Zustand. Weiterführende Details, Angaben gerne auf Anfrage möglich. Alle hier veröffentlichten Angaben sind ohne Gewähr. Keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit dieser Angaben. Privatangebot ohne Provision und keine weiteren Vermittlungskosten/Gebühren. Ansprechpartner ist der Eigentümer.

