

# Exposé

## Wohnung in Mettmann

### Lichtdurchfluteter Wohnraum mit großem Balkon & Garage in Mettmann!



Objekt-Nr. OM-472219

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Taskin

Düsselring 54  
40822 Mettmann  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.11.2026
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 01.11.2026 (nach Absprache gerne auch früher) steht diese freundliche und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen 3-Parteienhauses für Sie bereit.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten, großzügigen Schnitt und bietet den perfekten Raum für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Herzstück ist das beeindruckende, ca. 29 m<sup>2</sup> große und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier aus sowie von den weiteren Räumen genießen Sie eine tolle Wohnatmosphäre. Ein echtes Highlight ist der großzügige Balkon (6m), der an sonnigen Tagen zum Entspannen einlädt.

Neben einem geräumigen Elternschlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer eignen. Eine eigene Garage direkt am Objekt sowie ein großzügiger Kellerraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Raumaufteilung im Überblick (ca. 93 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche):

- Wohnzimmer: ca. 29 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 2: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 8 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)
- Keller: ca. 14 m<sup>2</sup> zusätzlicher Stauraum

## Ausstattung

- Frisch saniert zum Einzug:

Da der aktuelle Mieter zum 30. September auszieht, wird die Wohnung im Oktober für Sie aufwendig modernisiert. Freuen Sie sich auf ein komplett frisch saniertes Badezimmer sowie frisch weiß gestrichene Türen, die der Wohnung einen modernen, hellen Charakter verleihen.

- Einbauküche:

Die aktuelle Küche kann nach Absprache und gegen einen Abschlag direkt vom Vormieter übernommen werden – ideal, um sich den Umzugsstress zu erleichtern.

- Flexibler Bezug:

Offizieller Mietbeginn ist der 01.11.2026. Je nach Fertigstellung der Renovierungsarbeiten ist ein Einzug nach Absprache gegebenenfalls auch schon etwas früher im Oktober möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungstermine werden individuell vereinbart.

## Lage

Zentral, grün und perfekt angebunden

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage am bekannten Düsselring. Das Haus liegt angenehm ruhig über einen kleinen Stichweg in einer von Ein- und Mehrfamilienhäusern

geprägten Nachbarschaft. Hier verbinden sich hoher Freizeitwert und eine erstklassige Infrastruktur mit der Nähe zur Metropole Düsseldorf.

•Einkauf & Alltag:

Das nahegelegene Ringcenter (Apotheke, Ärzte, Bäcker) ist bequem in knapp 500 Metern zu Fuß erreichbar. Die Mettmanner Innenstadt mit der Galerie Königshof, ihren vielfältigen Geschäften und der Gastronomie liegt etwa 1,5 km entfernt und ist in wenigen Minuten mit dem Rad, dem Bus oder nach einem rund 15-minütigen Spaziergang erreicht.

•Familie & Bildung:

Mehrere Kindergärten und die Grundschule Herrenhauser Straße liegen im direkten Umfeld und sind für Kinder sicher zu Fuß erreichbar. Auch die Gesamtschule und Gymnasien befinden sich im nahen Umkreis.

•Freizeit & Natur:

Das beliebte Mettmanner Naturfreibad und grünen Spazierwege sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch das Sportangebot vor Ort ist erstklassig: Das neue Sportzentrum, Tennisclubs sowie Reiterhöfe und Golfplätze in der Umgebung bieten Freizeitspaß direkt vor der Haustür.

•Beste Verkehrsanbindung:

Eine Bushaltestelle liegt fast vor der Haustür und bringt Sie schnell zum Bahnhof. Die Regiobahn (S28) bringt Sie in nur rund 20 Minuten direkt nach Düsseldorf. Auch Autofahrer sind perfekt angebunden: Dank der schnellen Erreichbarkeit der A3, A44 und A46 sind das Ruhrgebiet, der Düsseldorfer Flughafen und die Messe in nur ca. 20 Autominuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon 1. OG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

