



**Schon aufgeteilt! Wohn- und
Geschäftshaus in zentrumsnaher
Lage Mettmanns**
Mettmann, Mehrfamilienhaus



Wohnfläche

230 m²



Zimmer

10



Grundstücksfläche

458 m²



Kaufpreis

569.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis 569.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Heizung Gas

Stellplatzart Freiplatz

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Bauweise Massiv

Dachform Mansarddach

Flächen

Wohnfläche 230 m²

Grundstücksfläche	458 m ²
Gesamtfläche	465
Fläche Balkon/Terasse	20
Vermietbare Fläche	465
Anzahl Zimmer	10.0
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	5
Wohneinheiten	3
Gewerbeinheiten	1

Zustand

Baujahr	1913
Zustand	-

Sonstiges

Objektnummer	134529NW
Objekt-ID	FIO-10517322530
Anbieter-ID	152900

Objektbeschreibung

Dieses Angebot umfasst ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 465 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, welches in 4 Einheiten mit eigenen Grundbüchern aufgeteilt ist. Drei Wohneinheiten à ca. 66 Quadratmetern und eine Gewerbeinheit mit ca. 235 Quadratmetern stehen derzeit zur Verfügung. Die separaten Einheiten können auch einzeln gekauft werden.

Im Spitzboden des Hauses sind 35 Quadratmeter Nutzfläche schon wohnlich ausgebaut, welche durch eine innenliegende Treppe mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden kann. Für diese Maßnahme liegt eine Baugenehmigung vor. Somit ließe sich im Dachgeschoss des Hauses eine große Wohnung über zwei Etagen generieren.

Folgende Investitionen sind zudem möglich:

Allgemeine Modernisierungsarbeiten.

Modernisierung der Wohnung im EG, ggf. verbunden mit der Errichtung eines Gartens.

Wie oben beschrieben durch Ausbau einer großen Wohnung im Dachgeschoss.

Darüber hinaus können im 1. OG, 2. OG und im DG Balkone errichtet werden. Auch für diese Maßnahme liegt die Baugenehmigung schon vor.

Im Rahmen einer Umnutzung kann im vorderen Teil der Gewerbeinheit Wohnraum geschaffen werden.

Die Heizungsanlage des Wohnhauses ist von ca. 2006, Fenster sind im Wohnhaus im Jahr 2018 erneuert worden. Im Jahr 2021 wurde die Gewerbeinheit modernisiert.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Details vor Ort besser einschätzen und besprechen zu können.

sonstige Angaben

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut

Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Hausansicht



Wohnzimmer 2. OG.



Küche 2. OG



Küche 2. OG



Wohnzimmer 2. OG



Schlafzimmer 2. OG



Kinderzimmer 2. OG



Duschbad 2. OG



Ausbaureserve Spitzboden



Eingangsbereich Gewerbe



Besprechungsraum Gewerbe



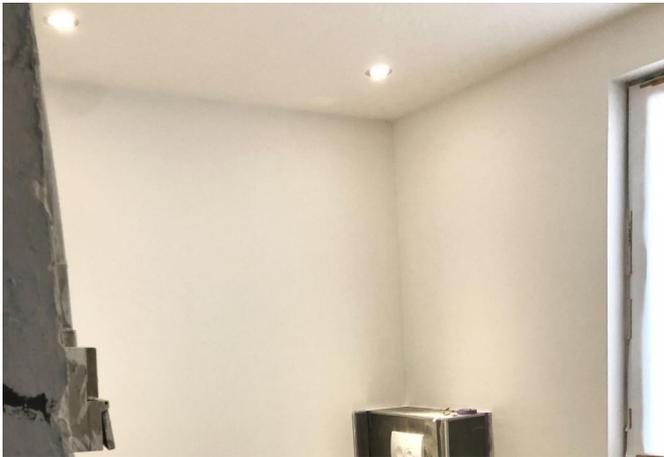
Maschinenlager Gewerbe



Großes Lager Gewerbe



Materiallager Gewerbe



Bad Gewerbe



Aufenthaltsraum Gewerbe

Energiepass

Gültig bis	05.09.2032
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1913
Ausstellungsdatum	06.09.2022
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Mettmann ist die Kreisstadt des Kreises Mettmann im niederbergischen Land. Sie gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Stadt grenzt im Westen an die Landeshauptstadt Düsseldorf. Es folgen im Uhrzeigersinn die Städte Ratingen, Wülfrath, Wuppertal, Haan und Erkrath.

Das Haus liegt in einer ruhigen und beliebten Wohnstraße in der Nähe des Zentrums, Kindergärten und Schulen sind gut zu Fuß erreichbar.

Aufgrund der Nähe zur BAB 3 sind die PKW-Verbindungen nach Düsseldorf, zum Flughafen, ins Ruhrgebiet und gen Süden nach Köln als gut zu bezeichnen. Ebenso gestattet ein gut verzweigtes Netz im ÖPNV die Verbindungen mit Bus und Bahn.

In unmittelbarer Nähe der Mettmanner Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten liegt das Haus in einer ruhigen Wohngegend.

Ihr Ansprechpartner

Ingo Dressen

Telefon: 02173 22104

E-Mail: langenfeld@immo.lbs-nw.de

