

Q

weber & weber
Immobilienkaufleute

immobilienangebot-nr.: w&w 020220

metzkausener
familyliving.

DD
N° 180

dd180. metzkausener familyliving.

40822 Mettmann-Metzkausen, Nordrhein-Westfalen, Deutschland

"Die Schönheit eines Augenblicks entdeckt man oft erst in der Erinnerung."
aimée de stael



lage.

stadt mettmann.

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

Der Name „Mettmann“ kommt aus dem Altdeutschen, von „Medamana“, was so viel wie „Am mittelsten Bach“ bedeutet.

Mettmann ist Sitz des für den Kreis Mettmann sendenden Lokalradios Radio Neandertal. Das 1907 in der Düsseldorfer Straße eröffnete „Weltspiegel-Kinocenter“ zählt heute zu den ältesten Lichtspielhäusern Deutschlands. Es wurde bis 2016 in der dritten Generation geführt.

Neben der Stadthalle, in der auch die Stadtbibliothek untergebracht ist und in der in losen Abständen Veranstaltungen stattfinden, ist für das Kulturangebot von Bedeutung, dass Mettmann zum Einzugsbereich von fünf Großstädten gehört.

Das Neandertal gehört teilweise zu Mettmann. Es ist nach dem evangelischen Liederdichter Joachim Neander benannt, der dort seine Spaziergänge zu machen pflegte. Hier wurden beim Kalksteinabbau die Überreste des nach seinem Fundort Neandertal 1 benannten Neandertalers gefunden. Heute ist das Neandertal ein beliebter Ausflugsort; das Neanderthal-Museum an der Stadtgrenze zu Erkrath hat den berühmten Fund und die menschliche Urgeschichte zum Thema.

Durch Mettmann führt die Bahnstrecke Düsseldorf-Derendorf–Dortmund Süd. In Mettmann Stadtwald endet die Regiobahn-Linie S 28 (Mettmann–Erkrath–Düsseldorf–Neuss-Kaarst), welche wochentags alle 20 Minuten und am Wochenende alle 30 Minuten verkehrt. Sie bedient hier drei Stationen: Mettmann Stadtwald, Mettmann Zentrum und Neanderthal. Die Linie wird gegenwärtig über die bestehende Strecke zum Bahnhof Dornap-Hahnenfurth und weiter über eine neu zu bauende Abzweigung nach Wuppertal-Vohwinkel ausgebaut. Des Weiteren ist eine Verlängerung im Westen über Viersen nach Venlo im Gespräch.



lage.

stadt mettmann.

Der übrige öffentliche Nahverkehr in Mettmann wird heutzutage durch die Rheinbahn mit 13 Buslinien betrieben.

Mit dem Auto ist Mettmann über die A 3 (Anschlussstelle Mettmann), A 46/A 535 (Anschlussstelle Wuppertal-Dornap), A 44 (Anschlussstelle Ratingen-Schwarzbach) und die B 7 (aus Richtung Düsseldorf/Wuppertal) erreichbar. Der Düsseldorfer Flughafen ist 20 Kilometer entfernt, Köln/Bonn 50 Kilometer.

Die Stadt hält eine große Anzahl verschiedener Schulformen vor, sowie eine Musikschule, eine Volkshochschule, eine Stadtbibliothek und ein umfangreiches Stadtarchiv. Seit Oktober 2009 ist Mettmann mit der Eröffnung der FHDW (Fachhochschule der Wirtschaft) Hochschulstandort.

2011 hat die Stadt Mettmann an der Hasseler Straße in Metzkausen bestehende Sportplätze, die für Fußball und Leichtathletik genutzt wurden, zum zentralen Sportzentrum „Am Pfennig“ zusammengefasst. Die Sportanlage des Heinrich-Heine-Gymnasiums wurde saniert, die bestehende Tennisanlage des fusionierten Tennis- und Hockeyclubs erweitert, zwei Fußballspielfelder sowie Trainingsplätze neu angelegt und ein Funktionsgebäude errichtet.

2004 wurde das Mettmanner Freibad zu einem Naturfreibad mit Strandbereichen, Strandkörben, Matschspielplatz und Wasserrutsche umgebaut.

Willkommen in Mettmann und im Neandertal, vor den Toren der Landeshauptstadt Düsseldorf.



"Versuchungen sollte man nachgeben. Wer weiß, ob sie wiederkommen!"
oscar wilde







dd180.

metzkausener familyliving.

family – living – metzkausen.

Im Herzen von Mettmann-Metzkausen, auf einem ehemaligen, alt-gewachsenen Gartenland in zweiter Reihe und somit diskreter und angenehmer Lage, wenige Fußminuten zum Ortskern, entstehen auf ca. 319,50 sowie ca. 363,50m² großen Grundstücken, nur zwei Einfamilienhäuser in ansprechender und zeitgemäßer Architektursprache, welche bereits im äußeren Eindruck einladend daherkommen.

Die DD180 im klassischen Satteldachstil, der Lage und der gleichwertigen Nachbarschaft entsprechend angelehnt, zeigen sich unter anthrazitfarbener Pfanne sowie in der Fassadengestaltung bewusst in feldbrandfarbenem Backstein, anmutenden Vorgartenbereiche und weißen Fenster- und Türanlagen - teils bodentief.

Die seitlich, eingebrachten Einzelgaragen mit dem weiteren Außenstellplatz bieten somit Platz für jeweils insgesamt zwei PKW.

Auf über ca. 141,00m² beeindruckender Wohnfläche – natürlich vollunterkellert - in zweieinhalbgeschossiger Massivbauweise, zeigen sich neben dem ca. 34,00m² weitläufigen Wohn-/ Essbereich, die bewusst offen gehaltene Küche für die kulinarischen Momente, das tagesbelichtete Hauptbad, das Gäste-WC, vier Räumlichkeiten frei zu Ihrer Wahl und Verfügung - entscheiden Sie gemäß Ihrem persönlichen Bedarf.

Die gesamte Ausstattungsausführung ist final erbracht und den heutigen Ansprüchen, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, wertig gerecht werdend.

Lassen Sie sich gerne begeistern von *DD180-Familyliving* und einem neuen Fünf-Raum-Einfamilienhaus - zeitgemäß interpretiert.

Überzeugen Sie sich selbst.

Sie sind herzlich eingeladen.

eckdaten.

dd180.

Typ:	Einfamilienhäuser
Art:	Doppelhaushälften
Einheiten-Gesamt:	2
Geschossigkeit:	II plus
Baujahr:	2020/2021
Gemarkung:	Mettmann
Flurstück:	1772
Flur:	19
Grundstücke:	Einfamilienhaus1 ca. 363,50m ² Einfamilienhaus2 ca. 319,50m ²
Erschließung:	voll erschlossen
Wohnflächen:	Einfamilienhaus1 ca. 141,17m ² Einfamilienhaus2 ca. 141,26m ²
Nutzflächen:	Einfamilienhaus1 ca. 54,54m ² Einfamilienhaus2 ca. 54,54m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Einfamilienhaus1 ca. 195,71m ² Einfamilienhaus2 ca. 195,80m ²
Zimmer-Gesamt:	je 5
Schlaf-/ Kinder-/ Gäste-/ Bürozimmer:	je 4
Bad:	je 1
Gäste-WC:	je 1
Terrasse:	je 1/ ca. 15,00m ²
PKW:	je Einzelgarage und Außenstellplatz
Bezug:	III. Quartal 2021
Übergabe:	im Neubau-Erstbezug
Kaufpreiszahlung:	erst mit vollständiger Fertigstellung
Kaufpreise:	Einfamilienhaus1/ verkauft Einfamilienhaus2/ verkauft
Provision:	provisionsfrei



ausstattung.

metzkausener familyliving.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der *DD180* darf durchaus als wertig, ausgesucht und gemäß den vorherrschenden Ausführungsstandards als zeitgemäß bezeichnet werden.

Ein paar wenige Auszüge hierzu:

- traditionelle Massivbauweise
- Stein auf Stein
- erbaut nach Energieeinsparverordnung; EnEV
- jeweils ca. 319,50 und 363,50m² alt-gewachsene Grundstücke
- in Ost-/ Süd-/ Westausrichtung
- voll erschlossen
- einladende Vorgartenbereiche
- Pflasterarbeiten in grau
- ca. 15,00m² Sonnenterrasse in Rechteckpflaster, grau
- Vollunterkellerung mit Haushalts-/ Versorgungsräumen
- Fassaden in feldbrandfarbenem Backstein
- Dacheindeckung in anthrazitfarbenen Pfannen
- Haustüranlage, farblich harmonisiert; Marke GEALAN
- Fenster-Türanlagen der Marke GEALAN
- weiß und teils bodentief
- mit Edelstahl-Griffen, matt
- elektrische Rollläden zur Beschattung
- Holz-Innentüren in Weiß mit Holzzargen, Fa. Lebo
- mit Edelstahl-Griffen, matt
- Treppenanlage mit Holzhandlauf und Holztrittstufen
- ca. 34,00m² Wohn-/ Essbereich
- tagesbelichtetes Masterbad
- zusätzliches Gäste-WC
- in aktueller Materialwahl
- weißes Markensanitär der Fa. Keramag
- edle Chromarmaturen von Grohe
- weißes Schalterprogramm von Busch/Jäger
- großformatige Wand-/ Bodenfliesen
- Maler & Oberböden in Eigenregie
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Heizung als energieschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe; Fa. Viessmann
- zentrale Warmwasserversorgung
- Einzelgarage mit Schwingtor
- und weiterem Außenstellplatz
- u.v.m.





energiekonzept.

Ausweisart:	Energiebedarfsausweis
Bedarfskennwert:	19,3 kWh/(m ² *a)
Träger:	Luftwärme
Baujahr Gebäude:	2020/ 2021
Baujahr Wärmeerzeuger:	2020
Effizienzklasse:	A+

"Niemand weiß, was er kann, bevor er's versucht."
publius syrus





ein projekt der.

RSE Bau GmbH

www.rsebaugmbh.de

