

# Einfach und gut - Eigentumswohnung \*provisionsfrei\*

Mettmann

75 m<sup>2</sup>

Sabine Denzel



# Einfach und gut - 75 m<sup>2</sup> - 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 m <sup>2</sup>              |
| Baujahr    | 1964                           |
| Heizung    | Gas <small>(seit 2025)</small> |
| 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



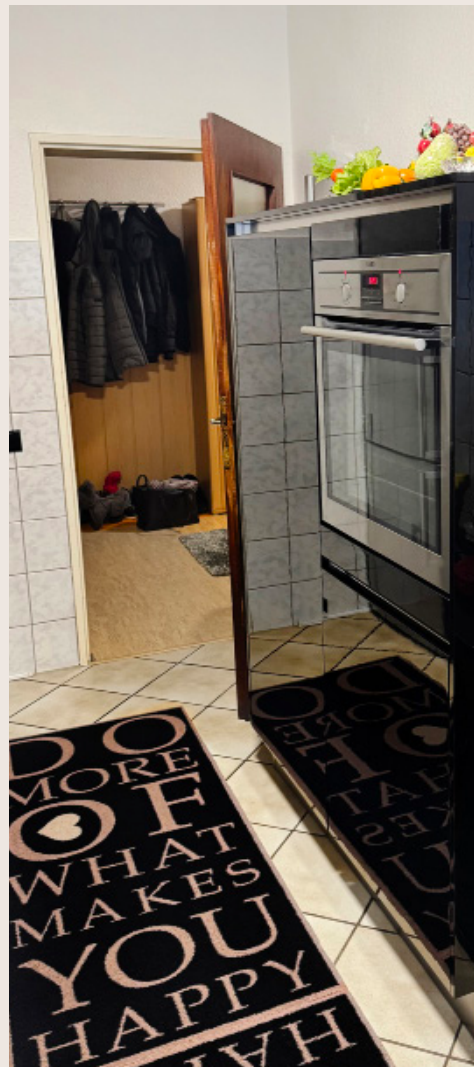
Für jeden  
was dabei

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 <sub>w</sub> )                  | 911,94 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                                        |                           |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser | Heizung: Heizöl<br>Warmwasser:                                                                                                                                                                                               |                           |
| Erneuerbare Energien                                 | Art:<br>Verwendung:                                                                                                                                                                                                          |                           |
| Art der Lüftung                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                           |
| Art der Kühlung                                      | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gekühlte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                       |                           |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage                    | Anzahl:<br>Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                                                                                                                                                                         |                           |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises          | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input type="checkbox"/> 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

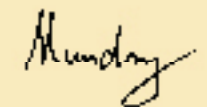
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

**BRUNATA  
METRONA**  
BRUNATA-METRONA GmbH  
i.A. 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<br>EUR | Umlagegeschlüssel   | Umlagestufenzahl<br>gesamt | Ihr Anteil | Ihr Betrag<br>EUR |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|------------|-------------------|
| Wohngebäudeversicherung            | 8.133,17            | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 197,98            |
| Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht | 467,34              | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 11,35             |
| Gewässerbesitzerhaftpflicht        | 347,32              | MEA ohne Garagen    | 93.732,37                  | 2.428,23   | 3,82              |
| ■ Gartenpflege                     | 9.703,80            | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 235,56            |
| ■ Winterdienst                     | 1.433,94            | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 35,31             |
| ■ Hauswörter                       | 2.123,96            | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 51,57             |
| ■ Treppenhauseinigung              | 6.634,89            | MEA ohne Garagen    | 93.732,37                  | 2.428,23   | 171,86            |
| ■ Lehnwischenkosten                | 638,80              | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 15,98             |
| Grünabfall                         | 349,94              | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 3,64              |
| Heiz-/Wasserkosten Haus 13-15      | 28.013,38           | Brutto Hd13-15      | 28.013,66                  | 818,81     | 818,81            |
| Wärmeerzeugung                     | 7.944,24            | MEA ohne Garagen    | 93.732,37                  | 2.428,23   | 205,8             |
| Straßenreinigung                   | 363,76              | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 8,88              |
| Niederschlagswassergebühr          | 2.034,34            | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 49,88             |
| Allgemeinraum Hs 13                | 266,42              | MEA Haus 13         | 24.497,53                  | 2.428,23   | 26,41             |
| Strom Hallendeckung 9-15           | 274,73              | Miteigentumsanteile | 309.999,00                 | 2.428,23   | 6,67              |
| Strom Antenne Haus 13-15           | 392,34              | MEA Hd13-15         | 49.863,58                  | 2.428,23   | 9,53              |
| ■ Wartung Rasenmäcker              | 683,92              | Anzahl Baudeckelder | 128                        | 3          | 26,72             |
| Grundsteuer                        | 294,92              | Einheit             | 1,00                       | 1,00       | 294,92            |
| <b>Summe der Kosten</b>            | <b>69.579,51</b>    |                     |                            |            | <b>2.174,69</b>   |

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

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.

