

REPRÄSENTATIVES
WOHNEN IN BESTLAGE..!

Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Gepflegtes Einfamilien-Reiheneckhaus: Wohnidyll in begehrter Lage von Mettmann-Metzkausen



EXPOSÉ

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

INHALTVERZEICHNIS

	<u>SEITE</u>
ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTS	3
OBJEKTBESCHREIBUNG	4
DIE ETAGEN IM DETAIL	6
• EG / Entree & Service	6
• EG / Küche	7
• EG / Wohn- & Essbereich	8
• OG / Elternschlafzimmer	9
• OG / Kinder- & Arbeitszimmer	10
• OG / Badezimmer	11
• DG / Dachboden (noch ausbaubar)	12
• SOUTERRAIN / Hobby- oder Partyraum	13
• SOUTERRAIN / Werkstatt	14
• SOUTERRAIN / Wirtschaftsraum & Technik	15
AUßENANLAGEN	16
GRUNDRISSSE & AUSSTATTUNG	18
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	22
BAUWEISE & ENERGIE	23
LAGE	24
• Lagepläne	25
INFRASTRUKTUR	26
BERECHNUNG KAUFPREIS, INKL. KAUFNEBENKOSTEN	27
• Übersicht der jährlichen Kosten	28
METTMANN-METZKAUSEN: WISSENSWERTES	
• Kultur & Freizeit	30
• Sehenswürdigkeiten	31
• Natur & Aktivitäten	33
• Gesundheitswesen	34
• Bildung & Kinderbetreuung	34
STARKE WIRTSCHAFT	35
UMGEBUNG	
• Düsseldorf	36
• Wuppertal	37
• Kurz im Fokus: Highlights der Region	38
• Weitere Impressionen	39
• Abstandstabelle	40

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

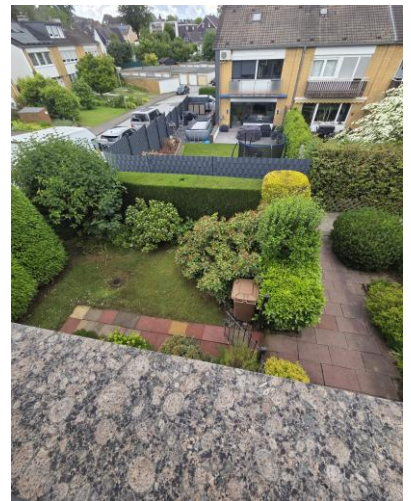
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Südlich ausgerichteter Garten mit großer Terrasse und elektrischer Markise



Vorgarten, vom Schlafzimmer aus gesehen



Seitengarten von oben gesehen



Zusammenfassung des Angebots:

Objektart	: Einfamilien-Eckhaus
Anschrift	: Azaleenweg 44, 40822 Mettmann
Ortsteil	: Metzkäusen
Baujahr	: 1968
Grundstückfläche	: 340 m ²
Wohnfläche	: ca. 118,5 m ²
Anzahl der Zimmer	: 4, davon 3 Schlafzimmer
Badezimmer	: 1
Toiletten	: 2
Keller	: Unterkellert (abgedichtet), inkl. 1 extra Schlafzimmer, Waschraum, usw.
Heizung	: Zentralheizung (Gas), Vaillant-Hochleistungskessel, Effizienzklasse B
Dachgeschoss	: Teils gedämmt, noch ausbaubar
Extras	: Große Terrasse (22 m ²), elektrische Rollos, Balkon (ca. 4 m ²)
Garage	: 1 Einzelgarage außerhalb des Hauses
Zustand	: Hervorragend gepflegt, modernisiert, kein Instandhaltungsstau
VB-Preis	: 449.000 €, inkl. Garage
Dienstleistungshonorar	: 3,57% (=inkl. 19% MwSt.) der notariell beurkundeten Kaufsumme für alle Dienstleistungen b/z Kauf(vertrag)

Große Terrasse und tiefer Hintergarten



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung [1] : Azaleenweg 44

Wohnidyll in begehrter Lage von Mettmann - Metzkausen

In einer ruhigen und ausgesprochen familienfreundlichen Wohnlage von Metzkausen befindet sich dieses hervorragend gepflegte Einfamilien-Reiheneckhaus mit einer Garage direkt in der Nähe. Das charmante Familienparadies aus dem Baujahr 1968 wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich mit viel Liebe zum Detail modernisiert und befindet sich in einem absoluten Top-Zustand – ohne jeglichen Instandhaltungsstau.

Bereits beim Betreten der Immobilie begeistert das helle und einladende Ambiente. Das Erdgeschoss überzeugt durch ein modernes Gäste-WC und eine hochwertige Einbauküche in stark gehobener Ausführung.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Große Fensterfronten bieten einen herrlichen Blick in den tiefen, liebevoll angelegten und sonnigen Garten. Die direkt angrenzende Terrasse (ca. 22 m²) mit elegantem Fliesenbelag und einer breiten Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei optimal geschnittene Schlafräume sowie ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Azaleenweg 44, Mettmann-Metzkausen



Geräumiges Einfamilien-Eckhaus



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Objektbeschreibung [2] : Azaleenweg 44

Das große Elternschlafzimmer befindet sich an der Vorderseite des Hauses. Es ist geräumig und dank vier großer Fenster wunderbar hell. Der Raum bietet einen Blick auf den Vorgarten.

Auf der Rückseite stehen Ihnen noch zwei Zimmer zur Verfügung, die Sie ganz nach Belieben nutzen können: für Ihre Kinder, Ihre Hobbys, Ihr Büro – was auch immer Sie möchten. Diese Zimmer blicken auf den herrlichen Garten hinter dem Haus, buchstäblich im Grünen. Das linke Zimmer bietet zudem Zugang zum Balkon.

Zusätzliches Potenzial bietet das größtenteils isolierte Dachgeschoss. Den Dachboden erreichen Sie über eine große ausziehbare Treppe, und links und rechts vom Treppenhause bietet sich Ihnen noch viel zusätzlicher Platz. Zum Beispiel, um dort einen tollen Spielraum für die Kinder einzurichten.

Da die Immobilie voll unterkellert ist, erwartet Sie im Souterrain ein echtes Raumwunder mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Wie wäre es mit einem Partyraum mit Bar? Oder mit einem Gästezimmer für Ihre Besucher? Hier ist alles möglich!

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für Familien und Paare, die ein bezugsfertiges Zuhause zum Wohlfühlen suchen!

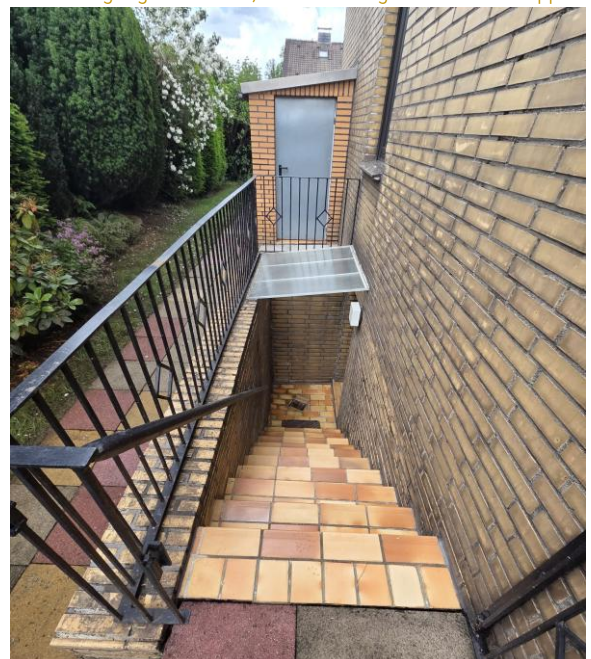
Idyllischer Hintergarten



Schöne, große Sonnenterrasse



Zugang zum Keller, dahinter ein gemauerter Schuppen



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Die Etagen im Detail [1]

Licht, Offenheit und Wohnkomfort ERDGESCHOSS: Entree & Service

Das Erdgeschoss besteht durch eine durchdachte und praktische Aufteilung:

Entree & Service:

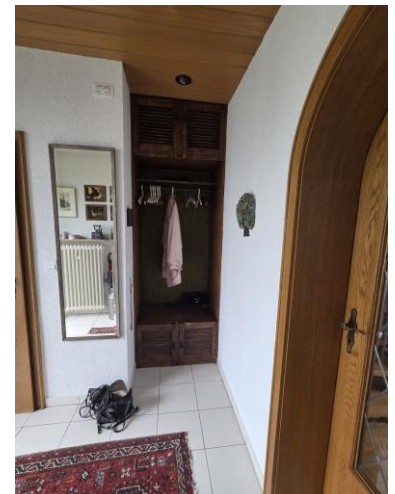
Über den hellen Flur (4,9 m²) mit einer praktischen, separat integrierten Garderobenische (1,0 m²) erreichen Sie das moderne, geflieste Gäste-WC (1,3 m²). Dank dieser cleveren Aufteilung bleibt der Eingangsbereich für Ihre Gäste immer einladend, ordentlich und repräsentativ.



Willkommen



Flur



Garderobenische



Gäste-WC

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Die Etagen im Detail [2]

Funktionalität und Premium-Design ERDGESCHOSS: Küche

Küche:

Die separate, lichtdurchflutete Küche (8,6 m²) bietet dank ihrer zweizeiligen Parallel-Anordnung der hochwertigen Einbauküche optimalen Platz zum Kochen. Mit großen, bekannten Marken wie Neff und Siemens wird schon das Kochen selbst zum Vergnügen. Sie profitieren hier von maximalem Stauraum, kurzen Arbeitswegen und einer großzügigen Arbeitsfläche für die tägliche Zubereitung.

Rechts



Links



Mitten



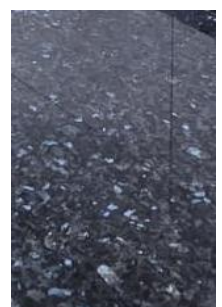
Mikrowelle & Backofen



Kochfeld



Spülbecken



Hochglänzende
Granitarbeitsplatten

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

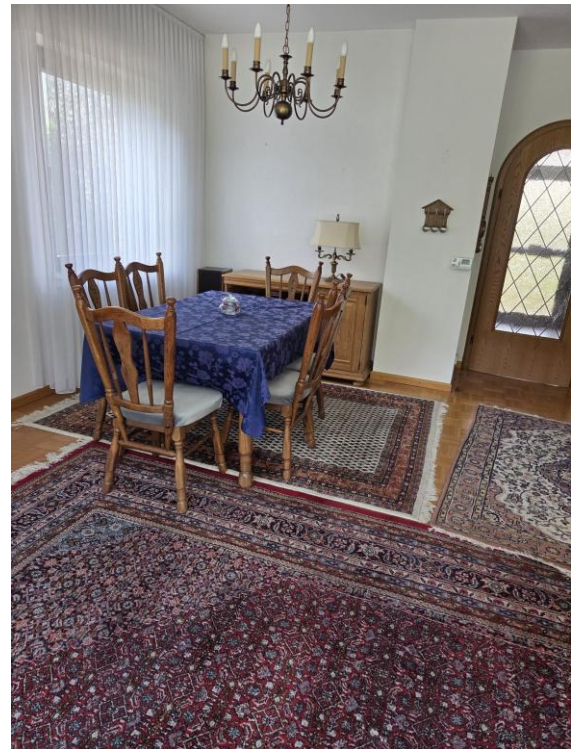
Die Etagen im Detail [3]

Weitblick und Gartenpanorama ERDGESCHOSS: Wohn- & Essbereich

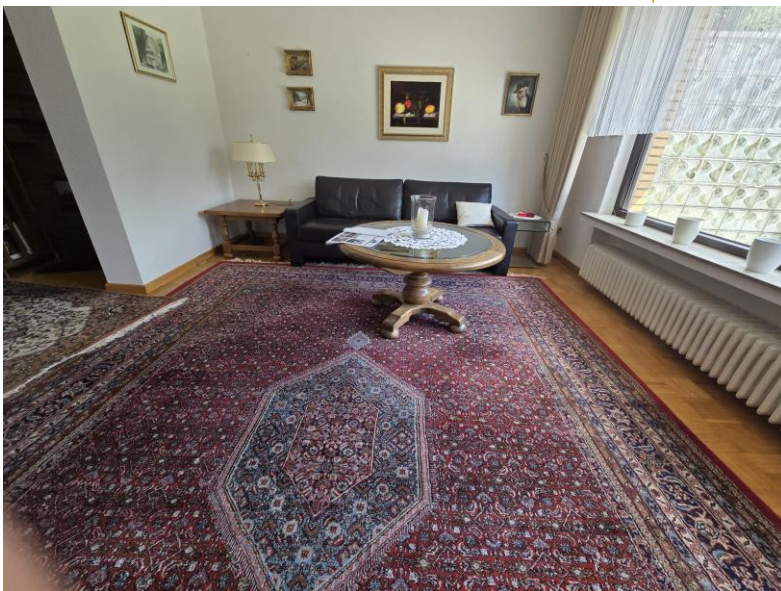
Wohn- & Essbereich:

Der großzügige Mittelpunkt der Etage misst beeindruckende 29,4 m² und bietet viel Platz für eine gemütliche Sofalandschaft mit Heimkino, sowie einen großen Esstisch. Die raumhohe Verglasung sorgt für fantastischen Tageslichteinfall, schafft eine herrlich luftige Atmosphäre und verbindet den Wohnbereich nahtlos mit der sonnigen Terrasse und dem Blick in den idyllischen Garten.

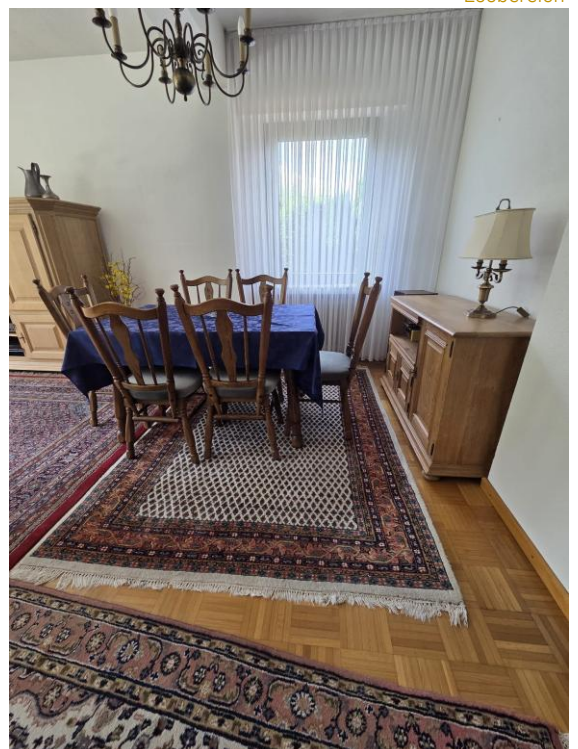
Essbereich



Bequeme Sitzecke



Essbereich



Platz für ein Heimkino

Zum Garten



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Die Etagen im Detail [4]

Ruheoase und Vorgartenblick OBERGESCHOSS: Master-Bedroom

Elternschlafzimmer:

Das private Hauptschlafzimmer bildet mit stolzen 18,6 m² eine wahre Oase der Ruhe an der gemütlichen Vorderseite des Hauses. Dank der Ausrichtung genießen Sie hier einen wunderbaren, ungestörten Blick auf den gepflegten Vorgarten. Der optimal und großzügig geschnittene Raum bietet außergewöhnlich viel Stellfläche für ein großes Kingsize-Doppelbett und erlaubt zudem die nahtlose Integration einer weitläufigen, raumhohen Schrankwand, die all Ihre Garderobenwünsche erfüllt. Ein herrlich heller Rückzugsort, der maximalen Wohnkomfort garantiert.

Kleiderschrank-1



Platz für ein Kingsize-Doppelbett



Kleiderschrank-2



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

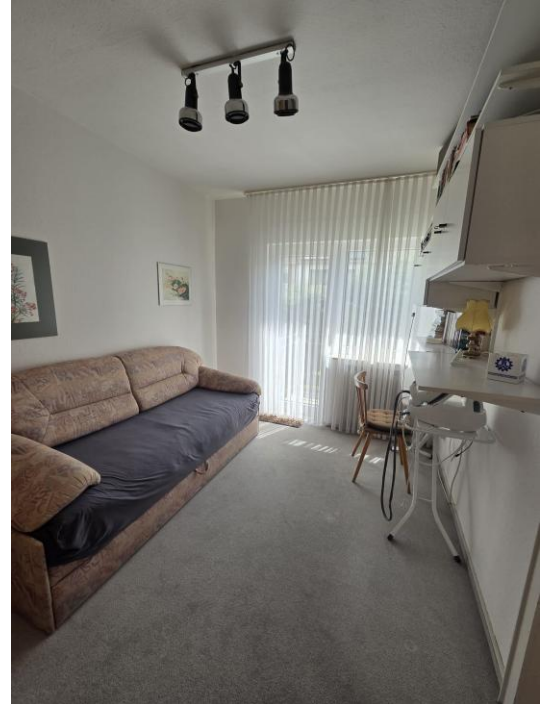
Die Etagen im Detail [5]

Flexibilität und Balkonparadies OBERGESCHOSS: Kinder- & Arbeitszimmer

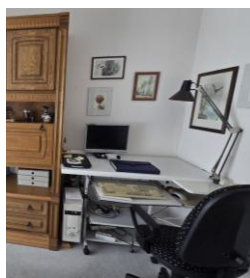
Kinder- & Arbeitszimmer:

An der idyllischen Gartenseite des Hauses befinden sich zwei weitere, angenehm lichte Zimmer mit jeweils 9,8 m² und 10,0 m² Wohnfläche. Das absolute Highlight: Das linke der beiden Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum vorgelagerten, rund 4 m² großen Sonnenbalkon. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf den eigenen, tiefen Garten. Ob als liebevoll gestaltetes Kinderzimmer mit eigenem Balkonparadies, gemütliches Gästezimmer oder als absolut ruhiges Home-Office mit der Möglichkeit, in den Pausen frische Luft zu schnappen – diese Räume bieten höchste Flexibilität.

Kinder-, Hobby- oder Haushaltzimmer mit Tür zum Balkon



Kinder-, Hobby- oder Arbeitszimmer



Kinder-, Hobby- oder Haushaltzimmer



Kinder-, Hobby- oder Haushaltzimmer



Kinder-, Hobby- oder Arbeitszimmer



Kinder-, Hobby- oder Arbeitszimmer

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

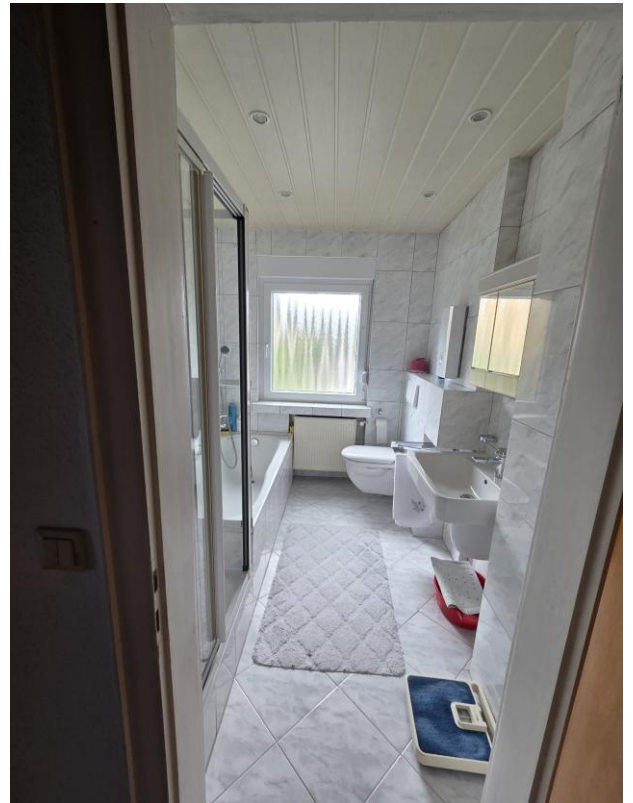
Die Etagen im Detail [6]

Wellness und Tageslichtkomfort OBERGESCHOSS: Familienbadezimmer

Badezimmer:

Das modernisierte und zeitlos gestaltete Familienbad (5,4 m²) lässt keine Wünsche offen und kombiniert Funktionalität mit Komfort. Als echtes Tageslichtbad verfügt es über ein großes Fenster, das stets für hervorragende Belüftung und eine helle Atmosphäre sorgt. Die gehobene Ausstattung bietet sowohl eine einladende Liegewanne für entspannte Stunden als auch eine separate Dusche mit moderner Glaskabine. Ein geschmackvoller Waschtisch, ein WC sowie pflegeleichte, großformatige Fliesen runden das harmonische Gesamtbild dieses Wohlfühlraums perfekt ab.

Familienbadezimmer



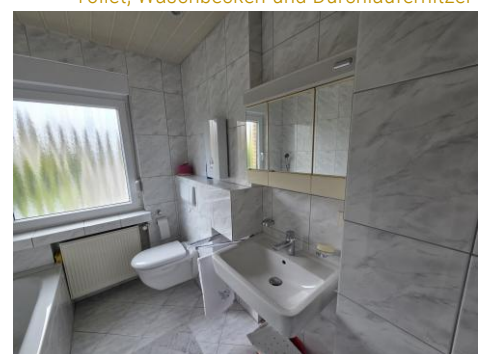
Toilet, Waschbecken und Durchlauferhitzer



Dusche



Dusche mit niedriger Einstiegshöhe



Liegewanne

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Die Etagen im Detail [7]

Studioatmosphäre mit Ausbaupotenzial DACHGESCHOSS: Studio-Ebene

Dachboden:

Das bereits größtenteils wärmegedämmte und mit Holzpaneelen verkleidete Dachgeschoss bietet eine solide und saubere Grundsubstanz. Mit einer Brutto-Bodenfläche von über 33 m² (ca. 17,8 m² reine Netto-Wohnfläche) dient diese Etage derzeit als großzügiger, trockener Stauraum und Nutzfläche für die Familie. Durch das vorhandene Tageslichtfenster und die gemütliche Dachschrägen-Atmosphäre bietet der Raum jedoch ein hervorragendes Ausbaupotenzial: Mit überschaubarem Renovierungsaufwand (wie einem neuen Bodenbelag und frischer Farbe) lässt sich diese Ebene flexibel in ein gemütliches Hobbyzimmer, ein ruhiges Home-Office oder einen zusätzlichen Rückzugsort verwandeln.



Abstellraum oder Hobby-/Spielzimmer



Noch ausbaubares Dachgeschoss

Modernisierungstipp für die Zukunft

Dank der durchdachten Aufteilung des Obergeschosses lässt sich der aktuelle Zugang über die Einschubtreppe künftig optimal durch eine platzsparende Wendeltreppe ersetzen. Bereits mit einem Durchmesser von ca. 120 bis 140 cm lässt sich diese Ebene somit komfortabel und ohne Raumverlust auf der darunterliegenden Etage erschließen.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Die Etagen im Detail [8]

Freizeitspaß und Raumpokal SOUTERRAIN: Hobby- & Freizeitraum

Hobby- & Freizeitraum:

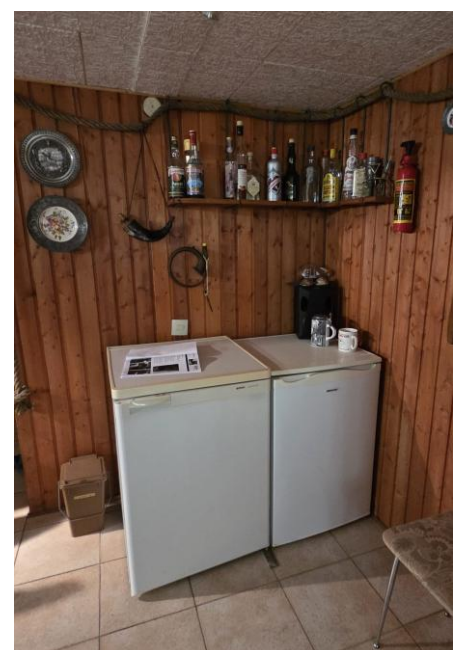
Der vollständig unterkellerte Bereich überrascht mit einem echten Raumwunder: Einem stattlichen, knapp 20 m² großen, voll abgedichteten und geheizten Hobby- oder Partyraum. Mit seiner gemütlichen Holz-vertäfelung und den praktischen Tageslicht-fenstern bietet dieser Bereich einen behaglichen Rückzugsort abseits des Trubels.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind praktisch grenzenlos: Verwandeln Sie diesen Bereich in Ihr persönliches Heimkino für spannende Filmabende, einen eigenen Fitnessraum, eine gemütliche Bar oder in ein großzügiges Tobezimmer für die Kinder an regnerischen Tagen.

Jetzt geht's zum Keller



Hobby- & Freizeitraum: Hier können Sie den Raum gestalten, den Sie sich schon immer gewünscht haben



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

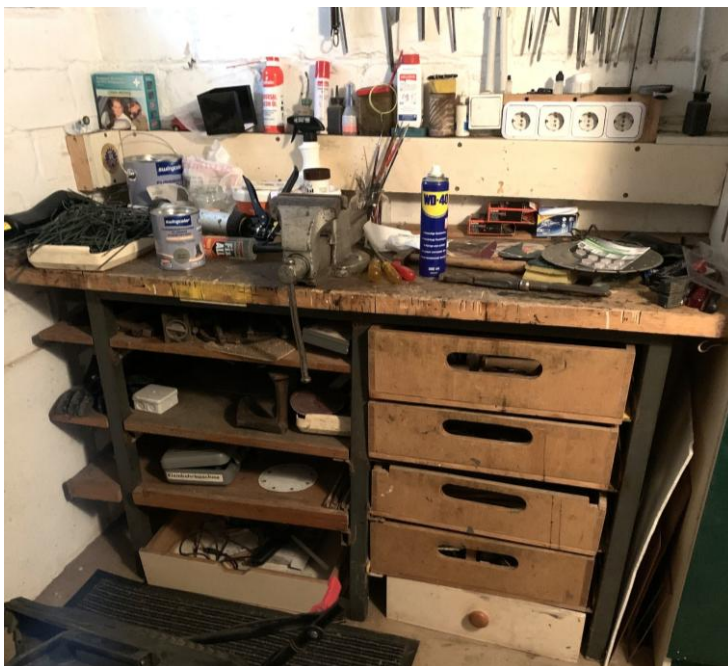
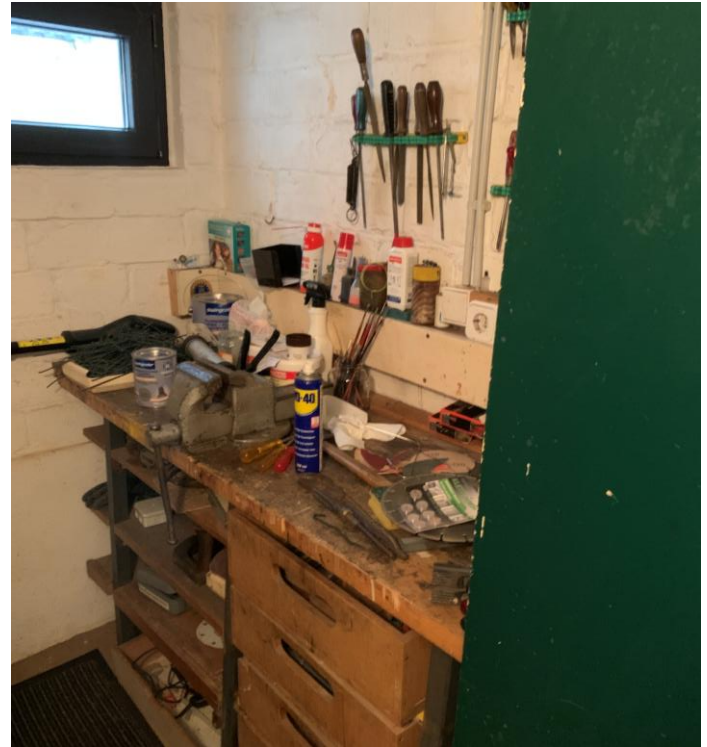
Die Etagen im Detail [9]

Raum für Kreativität und Handwerk SOUTERRAIN: Eigene Werkstatt

Heimwerker-Werkstatt:

Ein absolutes Highlight für alle Heimwerker, Bastler und kreativen Köpfe befindet sich im Herzen des Souterrains. Die rund 5,6 m² große Werkstatt präsentiert sich als voll ausgestatteter und authentischer Arbeitsbereich für jedes Projekt. Mit einer massiven, fest installierten Werkbank, geräumigen Schubladenschränken, einem großen Werkstattschrank sowie praktischen Wandhaltern für Werkzeuge ist hier bereits alles perfekt für den direkten Start eingerichtet. Ein unschätzbare und charmanter Nutzwert mit viel Stauraum, der in modernen Häusern kaum noch zu finden ist und Ihnen maximalen Freiraum für Ihr Handwerk bietet.

Ihre eigene Heimwerker-Werkstatt



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064

E-Mail: info@aktiv-immo.de

Die Etagen im Detail [10]

Ordnung und moderne Haustechnik SOUTERRAIN: Wirtschaftsräume

Wirtschaftsraum & Technik

Funktionalität auf Spitzenniveau garantiert der großzügige Wirtschaftsbereich des Hauses. Der separate Waschraum (8,0 m²) bietet viel Platz sowie alle erforderlichen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Im sauberen Heizungsraum (5,7 m²) verrichtet die top-gepflegte Vaillant Gas-Zentralheizung effizient ihren Dienst. Besonders komfortabel gelöst: Über die praktische Kelleraußentreppe im Flur gelangen Sie von dieser Ebene aus auf direktem, kurzem Wege in den Garten – ideal, um frisch gewaschene Wäsche im Sommer direkt im Freien zu trocknen.

Waschraum



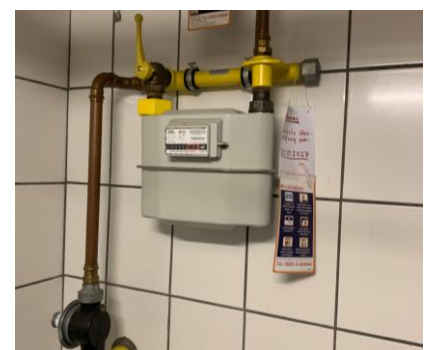
Anschlüsse & Zähler



Heizungsraum



Vaillant-Brennwertkessel



Neue Zähleranlagen

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Außenanlagen [1]

Idylle, Privatsphäre und Lebensqualität AUSSENANLAGEN: Garten und Terrasse

Gartenparadies & Terrasse:

Die liebevoll angelegten Außenanlagen umschließen das Haus von drei Seiten und bieten ein Höchstmaß an Privatsphäre im Grünen. Der tiefe, idyllische Garten liegt nach Süden und ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. Die große Terrasse können Sie bei Bedarf mit der großen elektrischen Markise vor zu starker Sonneneinstrahlung schützen. Gepflegte Rasenflächen, gewachsene Hecken und immergrüne Solitärpflanzen schaffen eine blickgeschützte Oase der Ruhe. Ein besonderes Qualitätsmerkmal im Seitengarten ist das massiv gemauerte Gartenhaus mit robuster Metalltür, das langlebigen und sicheren Stauraum für Gartengeräte bietet. Im Seitengarten finden Sie auch die Kellertreppe mit einem direkten Zugang zum Heizungsraum. Abgerundet wird das Grundstück durch einen einladenden Vorgarten.

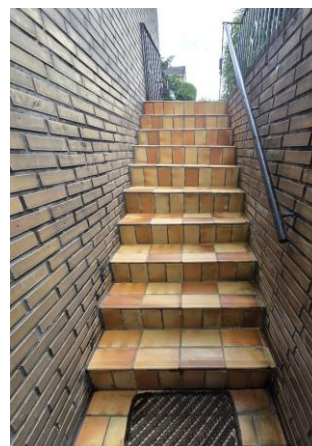
Zur Terrasse



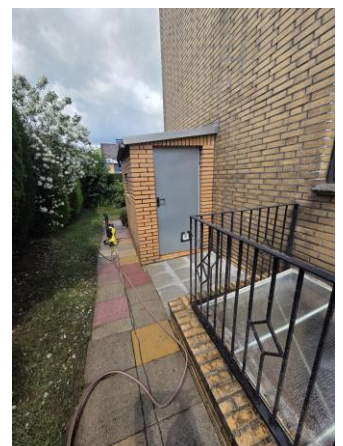
Große Sonnenterrasse



Hintergarten



Kellertreppe zum Garten



Gemauertes Gartenhaus

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Außenanlagen [2]

Komfort, Sicherheit und smarte Technik AUSSENANLAGEN: Die eigene Garage

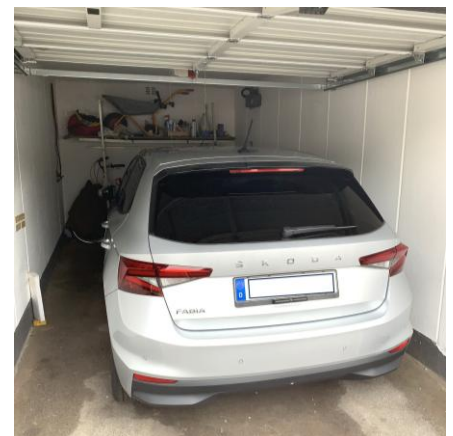
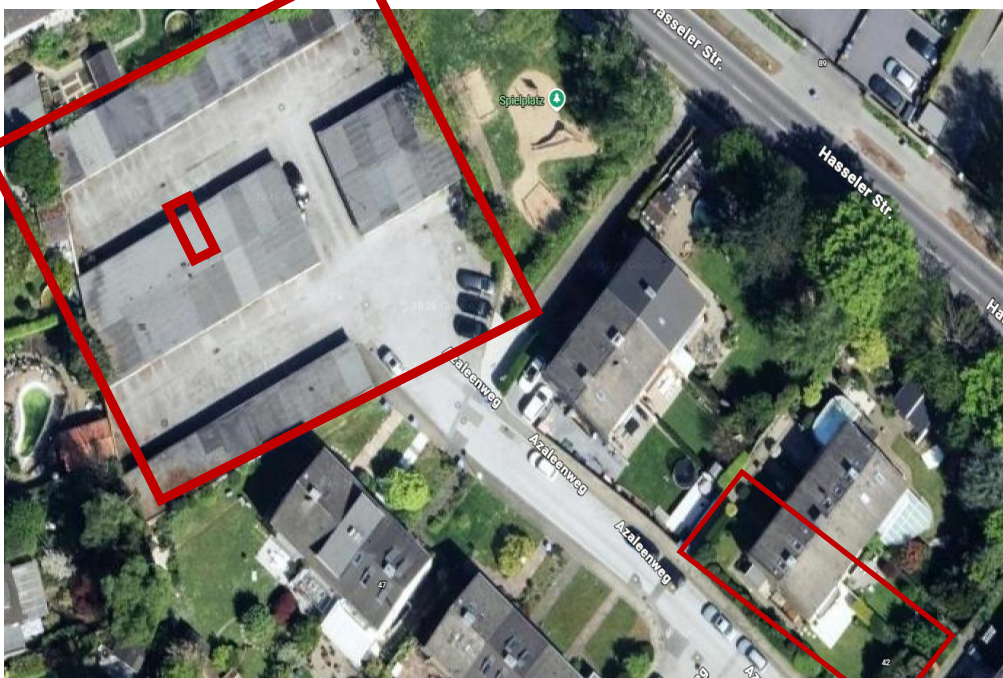
Eigene Garage um die Ecke:

Zum Immobilienangebot gehört eine eigene Garage, die sich in unmittelbarer Nähe Ihres Hauses befindet. Ein besonderes und zukunftsorientiertes Highlight ist die autarke Stromversorgung. Eine eigene kleine Solaranlage auf dem Garagendach speist ein integriertes Akkusystem im Innenraum. Diese clevere Technik liefert zuverlässig den nötigen Strom für den komfortablen, elektrischen Garagentorantrieb samt Fernbedienung. Die Garage bietet sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug sowie wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Eigene Garage



Ihre Garage um die Ecke...



Smarte Technik



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



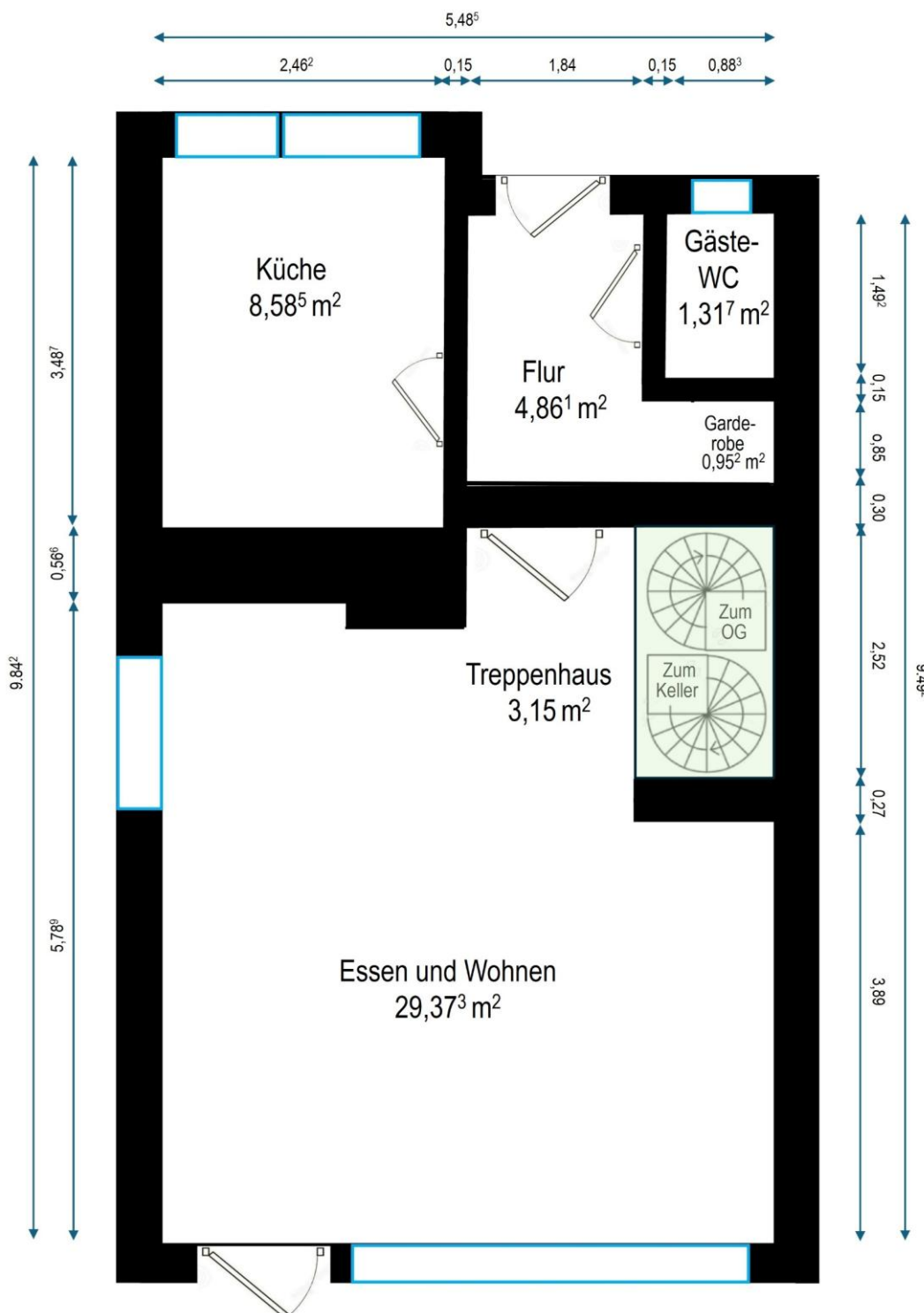
Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Grundrisse und Ausstattung [1]

Grundriss: ERDGESCHOSS



Ausstattung EG:

Bodenbeläge:

- Hochwertiges Stabparkett in Wohn- & Essbereich;
- Zeitlose große quadratische weiße Bodenfliesen in Küche, Flur und Gäste-WC.

Fenster:

- Großflächige Fenster (Kunststoff/braun) mit Isolierverglasung;
- Alle Fenster sind mit elektrischen Rollos ausgestattet.

Küche:

- Moderne Einbauküche (weiß) in gehobener Parallelausführung mit hochglänzenden Granitarbeitsplatten (schwarz);
- Ausstattung: Backofen, Kochfeld (keramisch), Spülmaschine, Mikrowelle und Kühlschrank von Siemens und Neff.

Sanitär:

- Modernisiertes Gäste-WC mit hängendem WC und Tageslichtfenster.

Treppenhaus:

- Breite Treppen mit massiven Holzstufen und Geländern;
- Wand mit Mauerwerk.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €

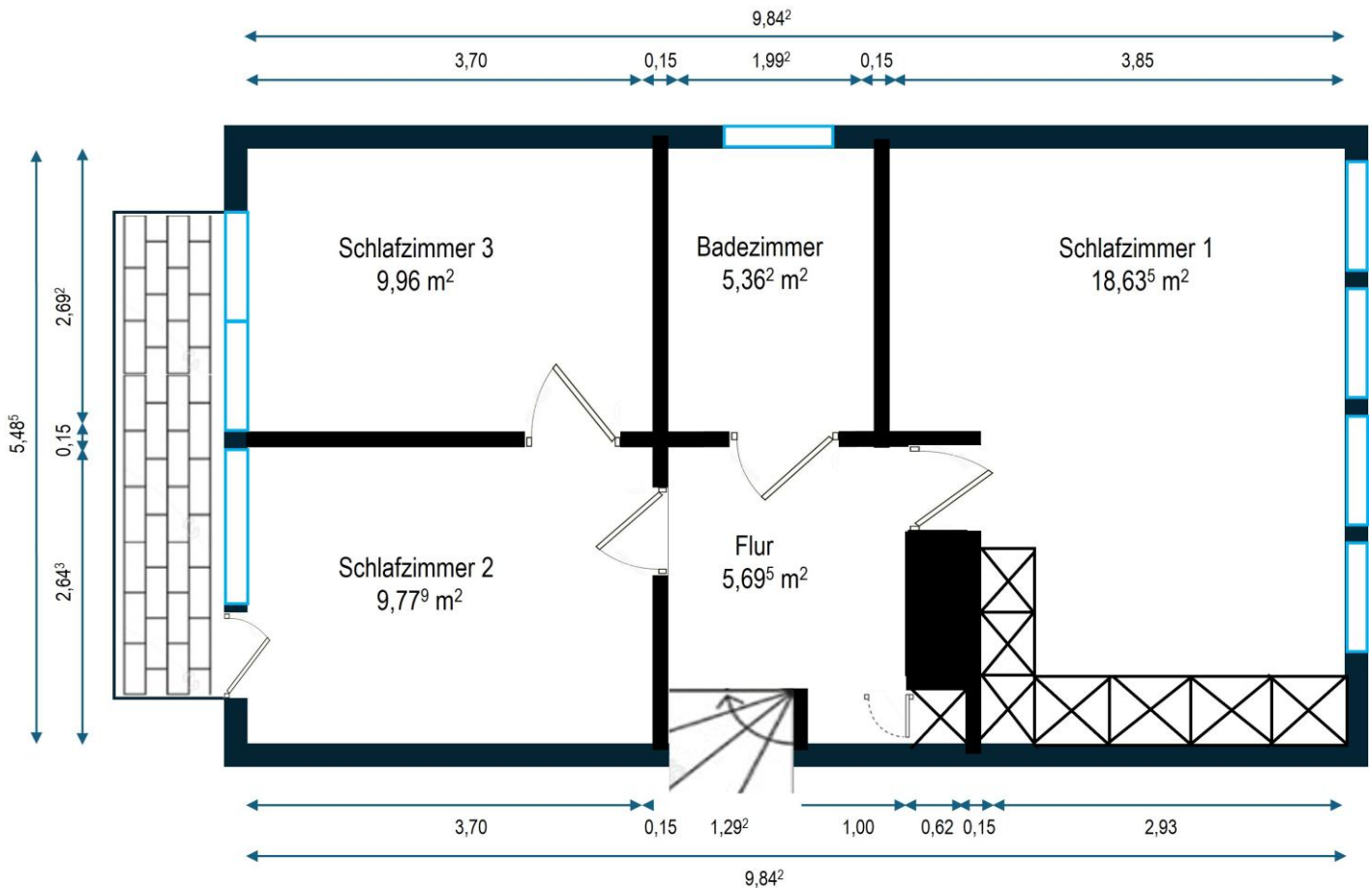


Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Grundrisse und Ausstattung [2]

Grundriss: OBERGESCHOSS



Ausstattung OG:

Bodenbeläge:

- Neutraler Bodenbelag im Flur und in allen Schlafzimmern;
- Große Fliesen, weiß mit hellgrauen Akzenten, auf dem Boden und an den Wänden im Badezimmer.

Fenster:

- Große Fenster (Kunststoff innen weiß/außen braun) mit Isolierverglasung;

- Alle Fenster sind mit elektrischen Rollos ausgestattet.

Badezimmer:

- Modernisiertes Tageslichtbad;
- Ausstattung: Liegewanne, separate Glaskabine, hängende Toilette und großes Waschbecken.

Sonnenbalkon:

- * Zugänglich zur Gartenseite.

Flur:

- Im kleinen Flur gibt es noch ein praktischer, schmaler, zweiteiliger Einbauschränk für z.B. Reinigungsmittel oder Kleidung;
- In der Decke befindet sich eine Luke mit einer ausziehbaren Treppe zum Dachgeschoss.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



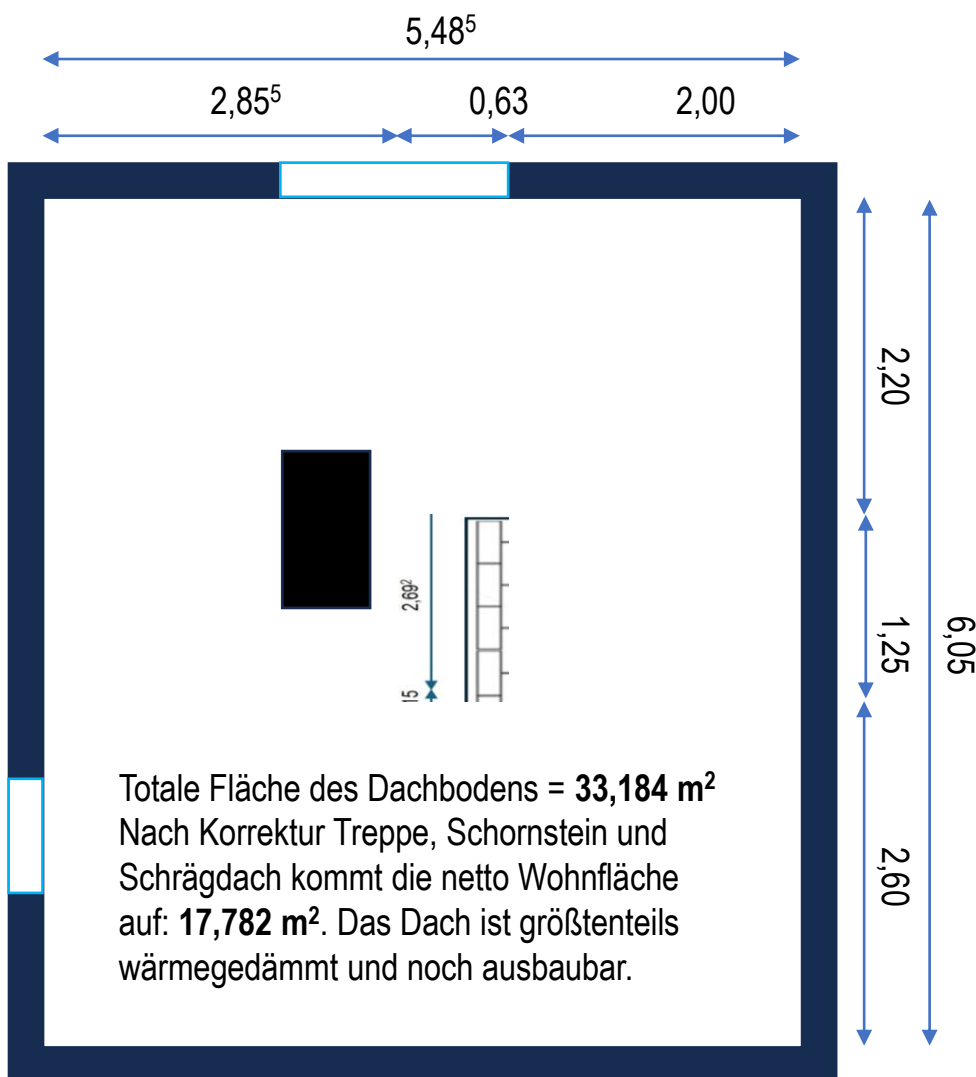
Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Grundrisse und Ausstattung [3]

Grundriss: DACHGESCHOSS



Ausstattung DG:

Zugang:

- Praktische Einschubtreppe;
- Ausbau mit Wendeltreppe möglich.

Dachkonstruktion:

- Solides Satteldach (holz);
- Dach (die schrägen Seiten) sind vollständig gedämmt.

Verkleidung:

- Dach und Längswände sind mit Holzpaneelen verkleidet;
- Die Wände an den kurzen Seiten haben eine Holzvertäfelung.

Fenster:

- Großes Fenster (braun/ (Kunststoff) mit Isolierverglasung;
- An einer der Längsseiten befindet sich noch ein kleineres Dachfenster.

Boden:

- Beton.

Neben dem Vorteil, dass der Dachboden bereits größtenteils wärmegeklämmt ist, ist auch die Anfertigung und Montage einer Wendeltreppe mit einem durchschnittlichen Querschnitt von ca. 120 bis 140 cm möglich, da bereits ein bestehender Durchgang vom Obergeschoss zum Dachboden vorhanden ist. Darüber hinaus ist der Dachboden natürlich ein wunderbarer zusätzlicher Raum. Wenn Sie diesen ausbauen und in das Haus integrieren, erzielen Sie sofort eine Wertsteigerung.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €

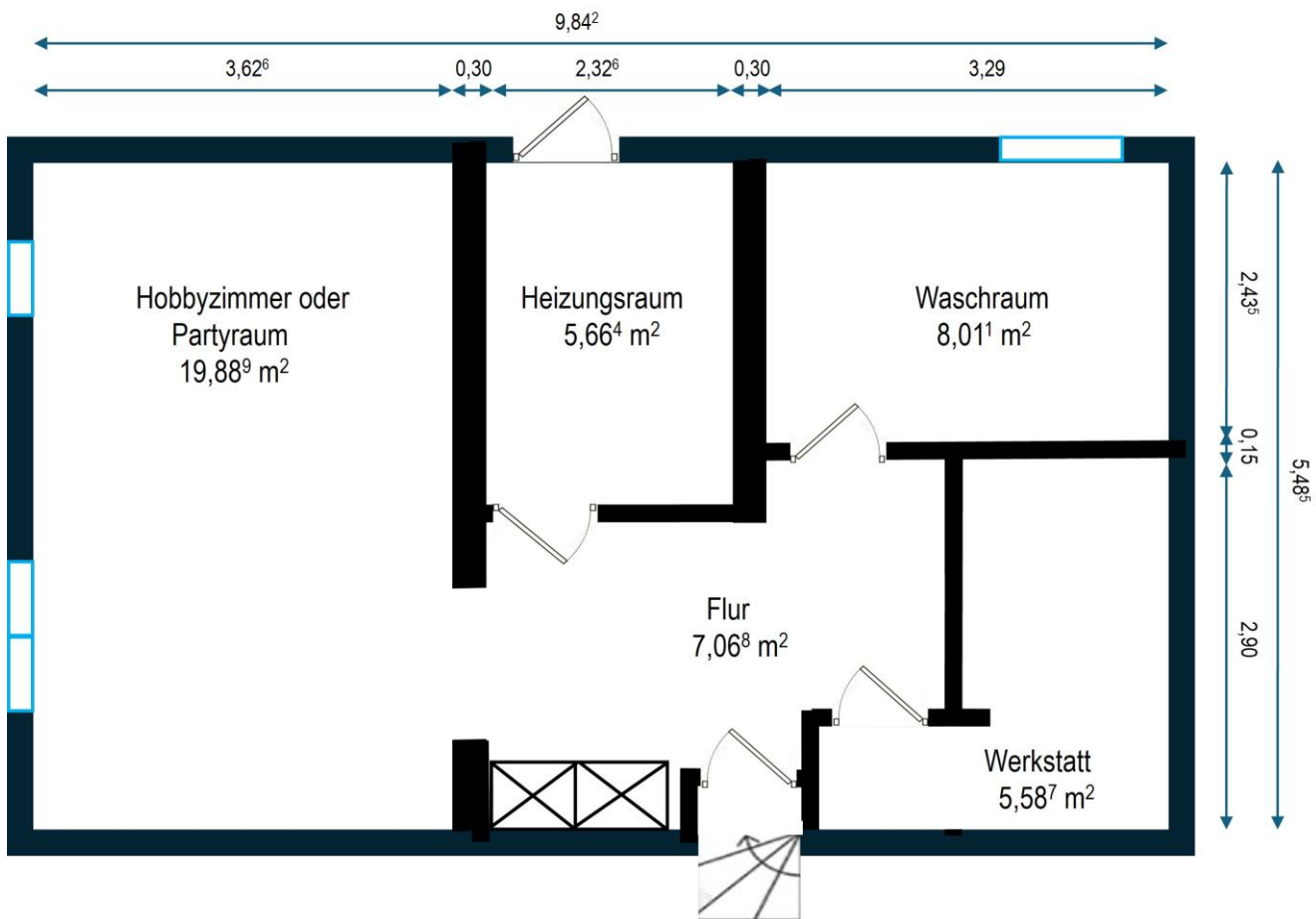


Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Grundrisse und Ausstattung [4]

Grundriss: SOUTERRAIN



Ausstattung Souterrain:

Bodenbeläge:

- Fliesen, quadratisch in Hobbyzimmer, Flur und Waschraum;
- Die Böden des Heizungsraums und der Werkstatt bestehen aus glattem Beton.

Heizungsraum

- Vaillant Brennwertkessel (Energieeffizienz B);

- Tür nach separater Keller-
außentreppe zum Garten.

Waschraum:

- Wände (deckenhoch) und Boden sind vollständig gefliest;
- Alle Installationen, Zähler, Zu- und Abflussleitungen wurden in den letzten Jahren ersetzt/erneuert;

- Der Raum ist groß genug, um Wäsche zum Trocknen aufzuhängen oder teilweise noch als Abstellraum zu nutzen.

Werkstatt:

- Voll ausgestatteter Heimwerkerbereich mit massiver Werkbank und vieles mehr.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Wohnflächenberechnung

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE					
Beschreibung Raum	Länge	Breite	Korrektur	Wohnfläche	Nutzfläche
ERDGESCHOSS					
Flur	2,642	1,840			4,861
Garderobe	1,120	0,850			0,952
Gäste-WC	1,492	0,883		1,317	
Küche	3,487	2,462		8,585	
Essen und Wohnen	5,789	5,485		31,753	
Eingang	1,623	0,766	1,243	1,243	
Ein Stück Stützmauer	-0,660	-0,200	-0,132	-0,132	
Treppenhaus	-2,520	-1,250	-3,150	-3,150	3,150
Stützmauer im Zimmer	-1,250	-0,270	-0,338	-0,338	
Räche Erdgeschoss				39,278	8,963
OBERGESCHOSS					
Flur	1,292	2,103			2,717
	1,000	2,643			2,643
Schrank im Flur	0,620	0,540	0,335		0,335
Schlafzimmer1	3,850	2,692		10,364	
	2,930	2,643		7,744	
Eingang	0,850	0,620	0,527	0,527	
Schlafzimmer2	3,700	2,643		9,779	
Schlafzimmer3	3,700	2,692		9,960	
Badezimmer	2,692	1,992		5,362	
Balkon	3,950	0,950		3,753	
Minus 75%	-2,963	-0,950	-2,815	-2,815	3,527
Räche Obergeschoss				44,675	9,222
DACHGESCHOSS					
Raum	6,050	5,485		33,184	
Minus Treppe	-1,250	-0,630	-0,788	-0,788	
Minus Schornstein	-0,100	-0,650	-0,065	-0,065	
Korrektur für Schrägdach			-14,549	-14,549	15,402
Ausbaubare Fläche Dachgeschoss				17,782	15,402
KELLER					
Flur					7,068
Hobbyzimmer / Partyraum	5,485	3,626		19,889	
Heizungsraum	2,435	2,326			5,664
Waschraum	3,290	2,435		8,011	
Werkstatt	3,290	2,435		5,587	
Korrektur 50% (Höhe)			-16,744	-16,744	16,744
Räche Keller				16,743	29,476
Gesamte Wohnfläche				118,478	
Gesamte Nutzfläche				63,063	63,063
GESAMTFLÄCHE				181,541	

Hinweis:

Von diesem Haus sind keine originalen Baupläne und Baubeschreibungen mehr vorhanden. Auch beim Bauamt in Mettmann konnten weder Kopien noch digitalisierte Dateien gefunden werden.

Das Haus wurde pro Etage und pro Raum neu vermessen. Obwohl die Vermessungen so sorgfältig und genau wie möglich durchgeführt wurden, können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Vermessungen und die daraus berechnete Wohn- und Nutzfläche sind daher unter Vorbehalt. Für Fehler oder unrichtige Maße wird keine Haftung übernommen.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Bauweise und Energie

Transparenz, Substanz & zukunftssichere Bauweise BAUWEISE & ENERGIE: Bedarfsausweis im Fokus



Da keine originalen Baupläne des Hauses vorliegen, ist nicht bekannt, ob die Innenwand aus Kalksandsteinen oder z. B. Hohlblocksteinen aus (Leicht-) Beton oder Bimsbeton errichtet wurde. Die Außenwände sind 30 cm dick. Das Mauerwerk an der Außenseite ist 11 cm dick, gefolgt von einem Luftschicht von ca. 5 cm und einer Innenwand von ca. 14 cm. Diese Bauweise wurde in den 60er Jahren häufig angewendet und bot bereits ein ordentliches Maß an Isolierung.

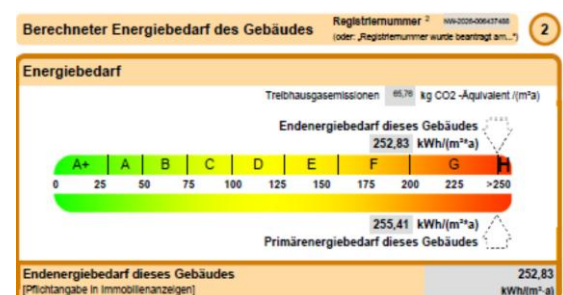
Bauweise:

Der vorliegende Bedarfsausweis weist für das Haus die Energieklasse H aus. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass es sich um **eine rein theoretische Berechnung** handelt, die nicht auf dem historischen Verbrauch der heutigen Eigentümer basiert.

Die tatsächliche Bauphysik des Hauses bietet jedoch eine hervorragende Substanz: Das Gebäude wurde als massives, **zweischaliges Mauerwerk mit einer integrierten Luftschicht** errichtet. Diese traditionelle und äußerst solide Bauweise garantiert bereits von Natur aus eine gute Isolierung, die man bei modernen Schnellbauten oft vermisst. Zudem wurden kontinuierlich wertvolle energetische Upgrades durchgeführt, darunter eine zuverlässige Doppelverglasung (Isolierverglasung), eine moderne Heizungssteuerung sowie komplett erneuerte Zähleranlagen im Souterrain. Die topgepflegte Vaillant Gas-Zentralheizung arbeitet hocheffizient (Energieklasse B).

Transparente Fakten zum Energiebedarf:

- **Endenergiebedarf:**
Mit einem berechneten Wert von **252,83 kWh/(m²·a)** liegt dieses Haus in Klasse H. Dieser Wert basiert auf einem theoretischen Modell des Gebäudes im Urzustand. Er spiegelt nicht den tatsächlichen, realen Verbrauch im Alltag wider.
- **Theoretisches Verfahren:**
Bei diesem staatlich zertifizierten *Bedarfsausweis* wird nach DIN V 18599 gerechnet. Durch ein bewusstes Heizverhalten fällt der echte Verbrauch meist erheblich niedriger aus. Zudem bietet das Haus dadurch gutes Modernisierungspotenzial.
- **Energieausweis & Erläuterungen:**
Energieausweis und eine zweite Anlage mit wichtigen Erläuterungen finden Sie im Anhang dieses Exposés



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Kita Putzeblume in Metzkausen



Kita Fam. Brandhof in Metzkausen



Astrid Lindgren Grundschule in Metzkausen



Restaurant Ratskeller in Metzkausen



Mettmann-Metzkausen - Lage [1]

Metzkausen: Das exklusive Wohnjuwel im Herzen der Wirtschaftsregion

Der begehrte Stadtteil Mettmann-Metzkausen gilt unbestritten als eine der erstklassigsten und wertstabilsten Wohnadressen im direkten Umland der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die strategische Lage in der wirtschaftlich hochaktiven Städtereion zwischen Düsseldorf, Duisburg, Essen und Wuppertal macht das Wohnen am Azaleenweg 44 zu einem idealen Ausgangspunkt für anspruchsvolle Pendler und Führungskräfte.

Die Azaleenweg 44 selbst profitiert von einer absolut ruhigen, verkehrsberuhigten Lage inmitten eines gewachsenen, reinen Wohngebietes, das von einer gehobenen Nachbarschaft und gepflegten Einfamilienhäusern geprägt ist. Trotz dieser idyllischen Abgeschlossenheit ist die Nahversorgung hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie gemütliche Restaurants im Ortskern von Metzkausen sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Diese seltene Symbiose aus maximaler Privatsphäre im eigenen Garten und der unmittelbaren Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens macht die Lage so außergewöhnlich attraktiv. Hier finden anspruchsvolle Familien und Berufstätige genau den sicheren Rückzugsort und die Lebensqualität, die eine erstklassige Premium-Wohnadresse im Düsseldorfer Umland auszeichnen.

Druiden Apotheke in Metzkausen



3 Supermärkte in Metzkausen um die Ecke



Metzgerei Kluge in Metzkausen



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €

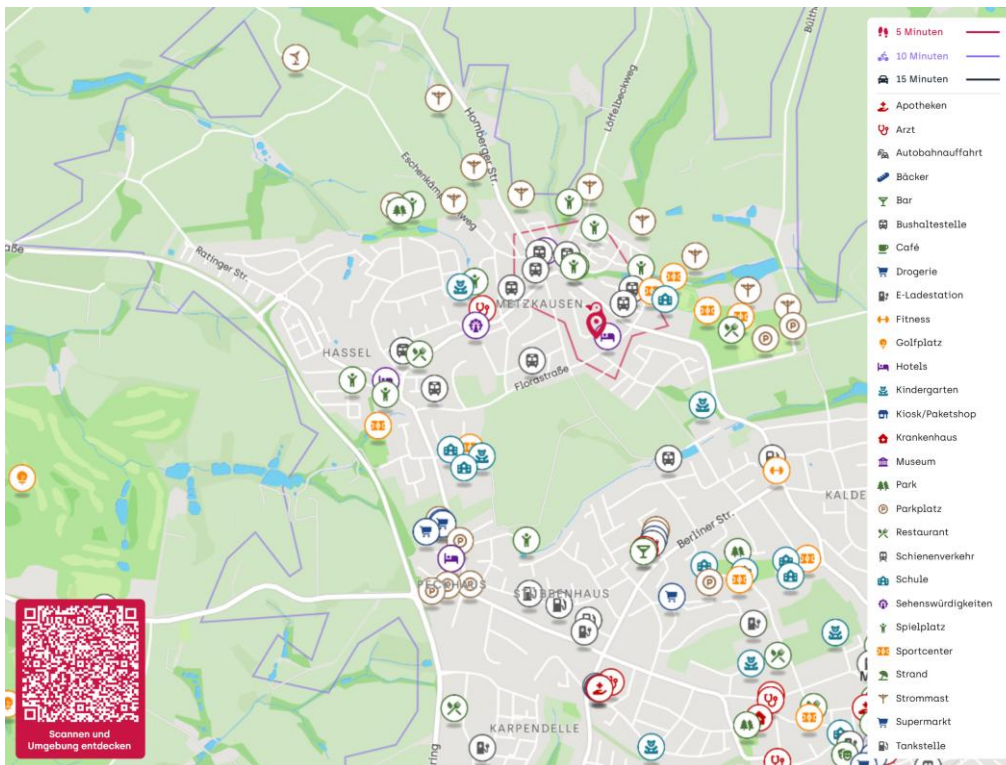


Aktiv

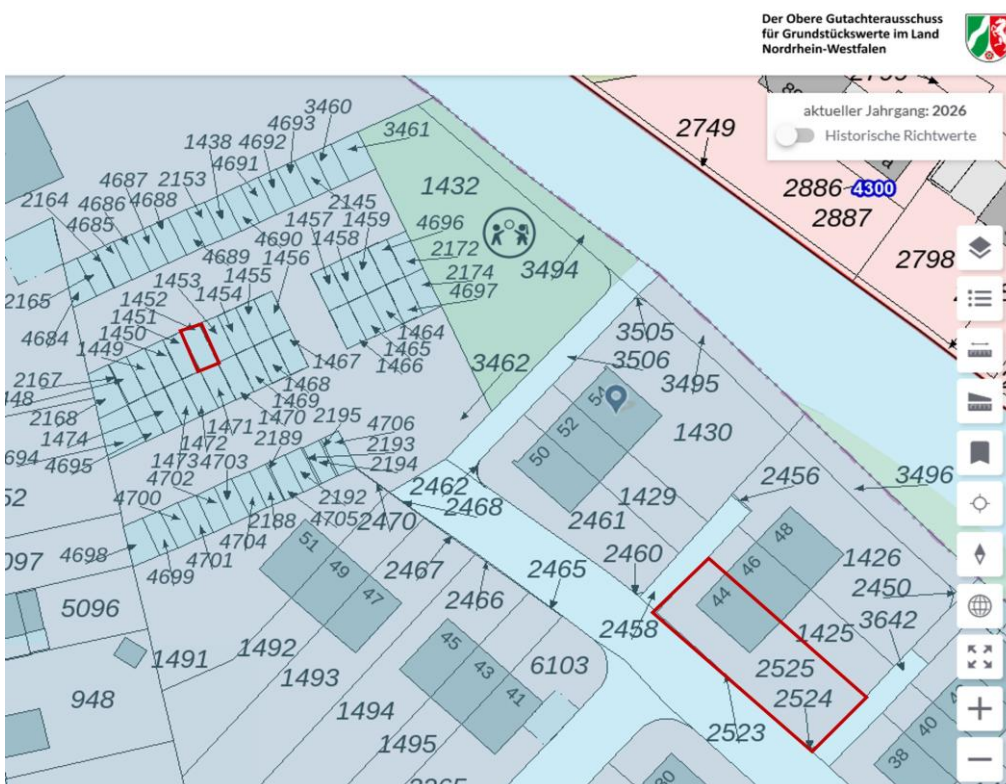
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Mettmann-Metzkausen - Lage [2]



LAGEPLAN Mettmann-Metzkausen



LAGEPLAN des Hauses
und der eigenen Garage

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Mettmann-Metzkausen - Infrastruktur

Erstklassige Anbindungen für maximale Flexibilität

Das überregionale Autobahn-Netz (Perfekt für Autofahrer)

Über die in wenigen Minuten erreichbaren Anschlussstellen der **A3** und **A44** sind Sie perfekt an das gesamte deutsche Fernstraßennetz angebunden. Das wirtschaftliche Zentrum der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie der internationale Flughafen Düsseldorf (DUS) liegen nur ca. 15 bis 20 Autominuten von Ihrer Haustür entfernt.

Auch die umliegenden Metropolen wie Essen und Wuppertal sind über diese Achsen zügig und unkompliziert erreichbar. Diese erstklassige Straßeninfrastruktur bietet Berufstätigen und Unternehmen jeden Tag die wertvolle Flexibilität, die man von einer absoluten Premium-Wohnlage im direkten Düsseldorfer Umland erwarten darf.

ÖPNV & Schienenverkehr (Bequem und staufrei pendeln)

Für eine entspannte Fahrt ganz ohne Auto sorgt die hervorragend getaktete **Regiobahn (S-Bahn-Linie S28)** vom nahegelegenen Bahnhof Mettmann-Stadtwald. Sie bringt Pendler im dichten 20-Minuten-Takt in kürzester Zeit direkt zum Düsseldorfer Hauptbahnhof sowie in die Gegenrichtung nach Wuppertal.

Ein engmaschiges, regionales Busnetz mit Haltestellen fast unmittelbar vor der Haustür verbindet den Azaleenweg nahtlos mit der Mettmanner Innenstadt.

Abgerundet wird diese hervorragende Infrastruktur durch die Tatsache, dass laut offiziellen Mobilitätsstudien über 98 % der Bevölkerung im Kreis Mettmann eine Haltestelle in komfortabler Fußnähe erreichen – ein absoluter Spitzenwert in Sachen urbaner Lebensqualität.

A3, Richtung Erkrath



In 15 - 20 Minuten am Flughafen Düsseldorf



Buslinien 010, 011, 738, 741, 742, 743, 745, 746 und 749 bringen Sie durch die ganze Region, Düsseldorf u. Wuppertal



Regiobahn, S28 fährt 3 x pro Stunde von Mettmann-Stadtwald nach Wuppertal und Düsseldorf



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

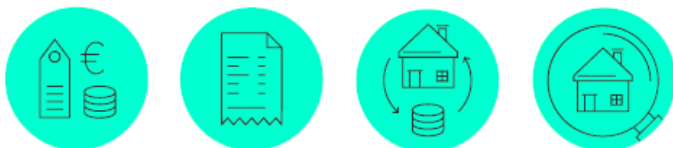
Berechnung des Verkaufspreises und der Kaufnebenkosten [1]

Die umfangreiche, vor allem nützliche DATENBANK von ImmobilienScout24

Als unangefochtener Marktführer ist es sehr wahrscheinlich, dass Sie dieses Objekt über ImmobilienScout24 gefunden haben. Auch für uns Anbieter ist dieses Immobilienportal von großer Bedeutung, unter anderem für die Ermittlung des Marktwertes.

ImmobilienScout24 verfügt über eine im Laufe der Jahre aufgebaute, immens umfangreiche Datenbank, in der alle wichtigen Informationen zu Objekten, deren Kriterien und Preisen gespeichert sind.

Sehen Sie selbst...



2 Mio.

Kaufpreise

10 Mio.

Kaufpreisangebote

17 Mio.

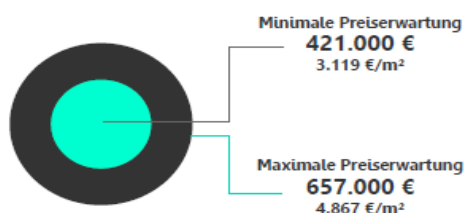
Mieten

9 Mrd.

Objektinformationen

Die Datenbank von ImmobilienScout24 sucht, vergleicht und analysiert Objekte, die sich in dem betreffenden Stadtteil und noch genauer in derselben Straße befinden. Auf dieser Grundlage lässt sich eine Preisspanne vom Mindest- bis zum Höchstpreis ermitteln. Wie Sie sehen, liegt die Preisspanne für unsere Immobilie zwischen 421.000 und 657.000 €.

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Unsere Berechnung des endgültigen Verkaufspreises finden Sie auf der nächste Seite..!

Berechnung des Verkaufspreises

Guten Tag, mein Name ist Ria Lamsma und ich bin Ihre Ansprechpartnerin für dieses Objekt. Als erfahrene Dienstleisterin in der Immobilienbranche ist es stets mein Bestreben, alle Beteiligten glücklich zu machen und zufrieden zu stellen. Das ist nicht immer einfach. Eigentümer haben in der Regel (zu) hohe Preisvorstellungen, und potenzielle Käufer haben regelmäßig Schwierigkeiten, all ihre Wünsche zu finanzieren.



Wenn es mir gelingt, Angebot und Nachfrage zusammenzubringen, weiß ich, dass ein Geschäft zustande kommen wird, das letztendlich alle Parteien zufriedenstellt. Ausgehend von dieser Vision habe ich mich auch daran gemacht, einen fairen Verkaufspreis für diese Immobilie zu ermitteln: Ein sonniges, geräumiges Einfamilien-Reiheneckhaus in der begehrten Lage von Mettmann-Metzhausen, inklusiv noch ausbaubares Dachgeschoss, interessante Kellerräume und eine separate Garage in direkter Nähe.

Gerne zeige ich Ihnen nachfolgend die Berechnung, die ich vorgenommen habe, um es Ihnen zu ermöglichen, viele –vielleicht sogar alle- Ihrer Wohnwünsche zu realisieren.

Mehr Information? Besichtigungstermin? Rufen Sie mich an, oder schicken Sie mir eine SMS oder WhatsApp-Nachricht: 0171 11 93 064. Ich bin für Sie da..!

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064

E-Mail: info@aktiv-immo.de

Berechnung des Verkaufspreises und der Kaufnebenkosten [2]

Berechnung des Verkaufspreises

Zur Ermittlung eines fairen Verkaufspreises stützen wir uns auf die Marktdaten von ImmoScout24, die für unsere Immobilie eine Preisspanne von mindestens 386.000 € bis maximal 633.000 € angeben, abhängig vom Zustand des Hauses. Wie folgt:

			
einfach 386.000 € 2.859 €/m ²	mittel 454.000 € 3.363 €/m ²	gehoben 533.000 € 3.948 €/m ²	stark gehoben 633.000 € 4.689 €/m ²

Azaleenweg 44
40822 Mettmann

**Der Zustand dieses Hauses ist
teils Mittel und teils Gehoben**

Die Beurteilung des Zustands des Hauses erfolgt durch uns, nachdem wir das Haus zweimal intensiv besichtigt und begutachtet haben. Dabei berücksichtigen wir wichtige Faktoren wie: Lage, Bauweise/Bausubstanz, Nachbarschaft, den Umfang der durchgeführten oder notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, ebenso wie eventuell künftig erforderliche Dämmmaßnahmen, usw..

Unser Ausgangspunkt ist also: 454.000 €. Anschließend betrachten wir die Immobilie mit den Augen eines kritischen Kaufinteressenten, um zu sehen, was er an der Immobilie ändern, erneuern oder verbessern wollte.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich das Haus in einem ausgezeichneten Zustand befindet, im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert und außergewöhnlich gut gepflegt wurde. Rechnet man dazu noch die schöne Lage, die kinderfreundliche und sichere Nachbarschaft, den wunderschön angelegten Garten und die eigene Garage, werden Sie schnell überzeugt sein, dass Sie hier ein Angebot vorfinden, das sich nicht so oft bietet.

Wenn wir uns anschauen, was Sie vielleicht noch ändern oder verbessern möchten, wäre unsere erste Wahl der Ausbau des Dachgeschosses. Auch aus dem Kellerraum lässt sich noch etwas Besonderes machen. Und vielleicht ziehen Sie ein anderes Heizsystem in Betracht.

Den Verkäufern ist es ein Anliegen, dass die neuen Eigentümer das Haus genauso zu schätzen wissen, wie sie es all die Jahre getan haben. Sind Sie das? Dann möchten sie Ihnen gerne weiterhelfen und gewähren einen Preisnachlass von 5.000 € auf den festgelegten Wert. So verfügen Sie über die ersten Mittel, um bestimmte Wünsche auch tatsächlich umzusetzen.

**Der Verkaufspreis wird somit
auf 449.000 € festgesetzt..!**

**Auf der folgenden Seite finden Sie eine
Übersicht über die Kaufnebenkosten und Ihre
jährlichen Nebenkosten.**

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Berechnung des Verkaufspreises und der Kaufnebenkosten [3]

Berechnung Kaufpreis, inkl. der Kaufnebenkosten

In der folgenden Tabelle berechnen wir für Sie den Kaufpreis einschließlich der einmaligen Kaufnebenkosten. Wir gehen dabei von einem Kaufpreis von 449.000 € aus. Und zwar wie folgt:

BERECHNUNG KAUFPREIS, INKL. KAUFNEBENKOSTEN:	
Kaufpreis der Immobilie	449.000
Grunderwerbsteuer NRW: 6,5% über 449.000	29.185
Dienstleistungshonorar Aktiv Immo: 3,57% (inkl. 19% MwSt) über 449.000	16.029
Notarkosten und Grundbuchamt: ca. 1,8% über 449.000	8.082
Kaufpreis, inkl. Kaufnebenkosten	502.296

Übersicht über Ihre jährlichen Kosten:

IHRE JÄHRLICHE KOSTEN:		LIEFERANT:
Heizkosten (Erdgas) - 14.593 kWh	2.159,30	Rhenag, Siegburg
Abschlag Wasser à 78,- € p.Mon.	936,00	Stadtwerke Düsseldorf
Abschlag Strom à 127,- € p.Mon.	1.524,00	Stadtwerke Düsseldorf
Grundsteuer-B	622,02	Kreisstadt Mettmann
Abwasser (Schmutz- und Niedersl.)	715,29	Kreisstadt Mettmann
Abfallbeseitigung	124,32	Kreisstadt Mettmann
Wohngebäudeversicherung	300,00	HUK-Coburg
Wartung der Zentralheizung	150,00	Martin Preuß GmbH
Feuerstättenschau, inkl. Bescheid	80,00	Frank Eickmeyer
Jährliche Kosten:	6.610,93	
Ihre Kosten pro Monat:	550,90	

Die Eigentümer sind in ein Seniorenheim umgezogen. Die Angaben beziehen sich auf die zuletzt bekannten, bezahlten Kosten.

Vertrauen, Kompetenz und persönlicher Service

Haben wir Ihr Interesse für dieses Familieidyll in Mettmann-Metzkausen geweckt?

Eine Immobilie mit so viel verstecktem Potenzial und Raumkomfort muss man einfach live erleben, um das wahre Wohngefühl zu spüren. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Sie professionell auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

Rufen Sie Ria Lamsma an: 0171 11 93 064



Diese Immobilie wird Ihnen
exklusiv angeboten von:

Aktiv

IMMO SERVICES

Voccartstraße 27
52134 Herzogenrath
Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de



Mettmann Oberstadt (1)



Mettmann Oberstadt (2)



Goldberger Mühle im Stadtwald



Mettmann-Metzkausen - Wissenswertes [1]

Eine grüne Oase mit Herz in der Metropolregion Rhein-Ruhr
Die Kreisstadt Mettmann verbindet auf einzigartige Weise den historischen Charme des Bergischen Landes mit dem dynamischen Pulsschlag der Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit ihren rund 40.000 Einwohnern bietet Mettmann genau die Lebensqualität, die sich viele Familien und Pendler wünschen: Eine perfekte Balance aus urbaner Nähe und naturnaher Idylle.

Kultur & Freizeit

Historischer Charme trifft auf lebendige Gegenwart

Das Leben in Mettmann bietet ein außergewöhnlich reiches Spektrum an Freizeitgestaltungen, das direkt vor Ihrer Haustür in Metzkausen beginnt.

Mettmann Oberstadt (Die historische Altstadt):

Das Herz der Stadt schlägt in der idyllischen Oberstadt. Rund um die historische, über 800 Jahre alte St. Lambertus-Kirche erstreckt sich der denkmalgeschützte Marktplatz mit seinen typisch bergischen, verschieferten Fachwerkhäusern. Die gemütlichen Restaurants, Cafés und der traditionelle „Blotschenmarkt“ im Winter versprühen ein einzigartiges, fast dörfliches Flair von hoher Lebensqualität.

Der Mettmanner Stadtwald:

Eine wahre grüne Oase unweit des Stadtzentrums. Hier fließt der Mettmanner Bach durch eine malerische Teichlandschaft. Der Stadtwald begeistert Kulturliebhaber und Familien gleichermaßen:

Goldberger Mühle:

Die erstmals 1450 erwähnte, aufwendig restaurierte historische Wassermühle bildet den romantischen Mittelpunkt für Kulturfeste und standesamtliche Trauungen.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Skulpturenpark 'Von Menschenhand'



Waldspielplatz'



Naturfreibad



Eiszeitliches Wildgehege (Neandertal)



Mettmann-Metzkausen - Wissenswertes [2]

Skulpturenpark „Von Menschenhand“:

Ein im Rahmen der EUROGA 2002plus angelegter Kunstpfad, dessen faszinierende Skulpturen (wie die „Tempelquelle“ oder die „Euroga-Parkbank“) die Natur im Stadtwald harmonisch mit moderner Kunst verbinden.

Waldspielplatz:

Für die kleinen Bewohner bietet ein großer, liebevoll gestalteter Spielplatz mitten im Grünen Raum für Abenteuer.

Naturfreibad Mettmann:

An warmen Sommertagen lockt das schicke Naturfreibad im Stadtwald. Komplette ohne chemische Zusätze betrieben, bietet es mit seinen Holzstegen, Sandstränden und weitläufigen Liegewiesen ein gesundes und natürliches Baderlebnis für die ganze Familie.

Kulturelles Leben:

Von hochklassigen Konzerten in der charakteristischen Kulturvilla Mettmann bis hin zu den Veranstaltungen der Kulturgemeinde – Mettmann bietet ein überraschend vielfältiges Kulturprogramm für jedes Alter.

SEHENSWÜRDIGKEITEN

Weltberühmte Naturdenkmäler an der Wiege der Menschheit

Mettmann besitzt Anziehungspunkte von internationalem Rang, die dem Wohnort ein ganz besonderes Prestige verleihen.

Eiszeitliches Wildgehege:

Direkt im Neandertal gelegen, können Sie hier seltene Tierarten wie Aurochs, Wisente und Tarpan-Wildpferde in ihrer natürlichen, weitläufigen Umgebung beobachten – ein faszinierendes Ausflugsziel, besonders für Kinder.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Neanderthal Museum (Neandertal)



Höhlen-Erlebnisturm' (Neandertal)



Auto-Skulpturenpark (Neandertal)



Mettmann-Metzkausen - Wissenswertes [3]

Das Naturschutzgebiet Neandertal:

Weltweit bekannt als Fundort des Neandertalers, bietet dieses urwüchsige Tal eine unvergleichliche Kulisse. Das spektakuläre, preisgekrönte Neanderthal Museum nimmt Sie mit auf eine Reise durch die Evolutionsgeschichte der Menschheit.

Zu den neuesten Highlights gehört der beeindruckende Höhlen-Erlebnisturm „Höhlenblick“, der einen fantastischen Blick über das gesamte Tal ermöglicht. Kunst- und Auto-liebhaber erfreuen sich zudem am außergewöhnlichen Auto-Skulpturenpark im Neandertal, wo historische Fahr- zeuge als Symbole des Vergänglichen eins mit der Natur werden.

Galerie Königshof:

Für das urbane Shopping-Erlebnis bietet das moderne Einkaufszentrum im Herzen von Mettmann eine breite Auswahl an Fachgeschäften, Boutiquen und Gastronomiebetrieben unter einem Dach.

Galerie Königshof



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Neanderland Steig



Düsseltalweg



Krumbachtal



Gustav-Comberg-Park in Metzkäusen



Golf Club Mettmann



Mettmann-Metzkausen - Wissenswertes [4]

NATUR & AKTIVITÄTEN

Ein Eldorado für Sportler, Wanderer und Naturliebhaber

Rund um Metzkausen erstreckt sich eine sanft hügelige, abwechslungsreiche Landschaft aus dichten Wäldern, weiten Feldern und weidenden Schafherden. Die Region bietet unzählige, perfekt ausgeschilderte Wander- und Fahrradrouten, die von flach und entspannt bis hin zu sportlich anspruchsvoll reichen.

Der Neanderland Steig:

Ein echtes Highlight für Wanderer. Dieses weitverzweigte Netz aus Naturpfaden führt Sie durch unberührte Landschaften und verbindet die schönsten Ecken der Region.

Naturschutzgebiet Grube 7:

Ein ehemaliger Kalksteinbruch, der sich zu einem spektakulären Biotop entwickelt hat. Von den Aussichtsplattformen genießt man einen atemberaubenden Blick über die steilen Felswände und die artenreiche Flora und Fauna.

Der Düsseltalweg & das Krumbachtal:

Das direkt an Metzkausen grenzende Krumbachtal sowie die Wege entlang der Düssel bieten idyllische Routen für Spaziergänger und Mountainbiker, die die absolute Ruhe suchen.

Der Gustav-Comberg-Park:

Direkt im Ortsteil Metzkausen gelegen, lädt dieser charmante Ortsteilpark zu kurzen, entspannten Spaziergängen am Nachmittag ein und bildet einen grünen Treffpunkt in der Nachbarschaft für jung und älter.

Golf Club Mettmann:

Nur einen kurzen Abschlag von Metzkausen entfernt liegt diese erstklassige, anspruchsvolle 18-Loch-Meisterschaftsanlage. Eingebettet in die typisch bergische Landschaft bietet der Club Golfsport auf höchstem Niveau inklusive eines gemütlichen Clubhauses.

The Skate Club:

Professionelles Eiskunstlaufunterricht finden Wintersportbegeisterten jetzt auch in Mettmann bei The Skate Club.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Evangelisches Krankenhaus, Mettmann



Evangelisches Krankenhaus, Mettmann



Heinrich-Heine-Gymnasium, Mettmann



Heinrich-Heine-Gymnasium - Sportkomplex, Mettmann



Sportkomplexe, Mettmann



Mettmann-Metzkausen - Wissenswertes [5]

GESUNDHEITSWESEN

Medizinische Versorgung auf Spitzenniveau

Ein beruhigendes Gefühl für jede Lebensphase: Mettmann verfügt über eine lückenlose und hochmoderne medizinische Infrastruktur.

Evangelisches Krankenhaus Mettmann (EVK):

Als hochmodernes Akutkrankenhaus und einer der wichtigsten Arbeitgeber der Stadt sichert das EVK eine erstklassige medizinische und pflegerische Rund-um-die-Uhr-Versorgung auf dem neuesten Stand der Technik.

Ärzte-Netzwerk:

In Metzkausen und der Mettmanner Innenstadt finden Sie zudem eine hohe Dichte an niedergelassenen Fachärzten aller Disziplinen, modernen Apotheken und hervorragenden therapeutischen Praxen.

BILDUNG & KINDERBETREUUNG

Zukunftsorientierte Bildung und kurze, sichere Wege

Metzkausen gilt als absoluter Vorzeige-Stadtteil für das Aufwachsen von Kindern. Das exzellente Bildungsnetzwerk sorgt dafür, dass alle Altersstufen optimal gefördert werden.

Heinrich-Heine-Gymnasium:

Das renommierte und moderne Gymnasium liegt direkt in Metzkausen und genießt einen hervorragenden Ruf.

Erstklassige Sportkomplexe:

Direkt am Gymnasium und im gesamten Stadtteil befinden sich moderne, großzügige Sportanlagen. Ob Schwimmen im vereinseigenen Hallenbad, Hockey, Tennis, Leichtathletik oder Fußball – die lokalen Sportvereine bieten Kindern und Jugendlichen ein lückenloses und hochkarätiges Trainingsangebot direkt in der Nachbarschaft.

Kindergärten & Grundschulen:

Mehrere Kitas und Grundschulen garantieren dank des bewährten „Elternhaltestellen-Konzepts“ sichere, verkehrsberuhigte Schulwege.

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Fondium, Mettmann: > 1.000 Mitarbeiter



Eismann, Mettmann: > 650 Mitarbeiter



Flamco, Velbert: > 550 Mitarbeiter



Henkel, Düsseldorf: > 6.000 Mitarbeiter



Mettmann-Metzkausen – Starke Wirtschaft

Metzkausen: Das exklusive Wohnjuwel im Herzen der Wirtschaftsregion

Der begehrte Stadtteil **Mettmann-Metzkausen** gilt unbestritten als eine der erstklassigsten und wertstabilsten Wohnadressen im direkten Umland der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die strategische Lage in der wirtschaftlich hochaktiven Städteregion zwischen Düsseldorf, Duisburg, Essen und Wuppertal macht das Wohnen am Azaleenweg 44 zu einem idealen Ausgangspunkt für anspruchsvolle Pendler und Führungskräfte.

Starke Wirtschaft und namhafte Arbeitgeber

Mettmann ist nicht nur ein Wohnort, sondern eingebettet in ein starkes wirtschaftliches Umfeld mit einer hervorragenden Kaufkraft. Die Stadt und der direkte Kreis beheimaten weltweit agierende Unternehmen und bedeutende Arbeitgeber. Hierzu zählen namhafte Konzerne wie der Automobilzulieferer FONDUIUM Mettmann, der Tiefkühl-Heimservice Eismann sowie starke Innovationstreiber aus den Bereichen Metallverarbeitung, Pharmazie und IT. Diese wirtschaftliche Stabilität sichert langfristig den hohen Wert von Immobilien in dieser Top-Lage.

Besondere Erwähnung verdient der Flughafen Düsseldorf, an dem insgesamt 20.000 Menschen beschäftigt sind, darunter Flughafenpersonal, Mitarbeiter der Gepäckabfertigung sowie Unternehmen aus den Bereichen Gastronomie, Fluggesellschaften und Autovermietung bis hin zu Duty-Free-Shops und anderen Geschäften. Im Durchschnitt sind dort täglich 5.000 Mitarbeiter im Einsatz.

Kreisstadt Mettmann



EVANGELISCHES
KRANKENHAUS
METTMANN



EVANGELISCHES
KRANKENHAUS
METTMANN

Kreis Mettmann, Stadtverwaltung Mettmann und Evangelisches Krankenhaus Mettmann:
Zusammen mehr als 3.000 Mitarbeiter

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [1] - Düsseldorf

DUSSELDORF: Pulsierende Metropole am Rhein...

**Großstadtflair, Kultur und exklusiver Lebensstil
direkt vor der Haustür**

Düsseldorf verbindet rheinische Lebensfreude mit internationalem Premium-Flair. Die nahegelegene Landeshauptstadt bietet Ihnen ein unerschöpfliches Angebot an Kultur, Kulinarik und hochkarätigen Freizeitaktivitäten.

Kultur & Lebensart:

Schlendern Sie durch die historische Altstadt, genießen Sie die rheinische Brauhauskultur oder flanieren Sie über den weitläufigen Rheinboulevard. Meisterwerke der Kunst erwarten Sie im renommierten Kunstpalast Artibus.

Natur & Erholung:

Der idyllische Zoopark und das barocke Schloss Benrath bieten Oasen der Ruhe. Im Grafenberger Wildpark erleben Sie Natur pur und heimische Wildtierarten hautnah mitten im Grünen.



Zoopark



Wildpark

Premium-Freizeit:

Golf-Enthusiasten profitieren von erstklassigen Adressen direkt vor den Toren der Stadt. Die exklusiven Golfanlagen Grafenberg und der internationale Koseido Golf Club bieten anspruchsvolle Greens auf Spitzenniveau.

Golfbahn Grafenberg



Golfbahn Internationale Golfclub Koseido



Altstadt



Rheinboulevard



Stadtrundgang zu traditionellen Hausbrauereien



Kunstpalast Artibus



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [2] - Wuppertal

WUPPERTAL: Innovation & Grüne Idylle...

Unverwechselbare Mobilität, reiche Kulturgeschichte und vitale Lebensqualität

Wuppertal überrascht als grünste Großstadt Deutschlands mit architektonischen Highlights, weltberühmter Kunst und einer starken Wirtschaftstradition. Die Stadt vereint urbanes Lebensgefühl perfekt mit weitläufigen Erholungslandschaften.

Ikonen der Stadt:

Erleben Sie die weltberühmte Schwebebahn, das absolute Wahrzeichen der Stadt. Für erstklassige Events und Konzerte auf Weltniveau steht die prachtvolle Historische Stadthalle, ein akustisches Meisterwerk des Jugendstils.

Kultur & Szeneleben:

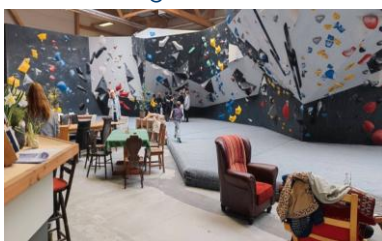
Das lebendige Ausgeviertel rund um die Luisenstraße begeistert mit historischem Altstadt-Charme, Boutiquen und Cafés. Hochkarätige Kultur bieten das Van der Heydt-Museum, das renommierte Tanztheater Pina Bausch und das prächtige Opernhaus.

Natur & Erholung:

Der traditionsreiche Grüne Zoo Wuppertal und der beeindruckende Skulpturenpark Waldfrieden bieten Naturgenuss pur. Die grüne Oase Park Hardt mit dem Elisenturm sowie der markante Toelle-Turm bieten zudem spektakuläre Aussichten über das Tal.

Freizeit & Familie:

Für aktive Stunden sorgen die moderne Boulderhalle Prima für Kletterbegeisterte sowie die abwechslungsreiche Upsalla Kinderwelt, die erstklassigen Indoor-Tobespaß für die jüngsten Bewohner garantiert.



Boulderhalle (links)



Upsalla (rechts)

Schwebebahn



Luisenstraße



Opernhaus



Der Grüne Zoo



Park Hardt Elisenturm Garten



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064

E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [3] – Kurz im Fokus

Highlights der Region...

Vielfältige Kultur, historische Schätze und Freizeitspaß in der direkten Nachbarschaft

Die Umgebung hat weit mehr als nur die großen Metropolen zu bieten. In wenigen Minuten erreichen Sie charmante historische Ortskerne und hochkarätige Freizeitziele für die ganze Familie.

WÜLFRATH - HISTORISCHE ALTSTADT:

Erleben Sie den romantischen Charme vergangener Zeiten. Der historische Kirchplatz mit seinen charakteristischen bergischen Fachwerkhäusern lädt zum gemütlichen Verweilen, Entdecken und Genießen ein.

HISTORISCHES GRUITEN-DORF (HAAN):

Ein echtes märkisches Kleinod im Düsseltal. Das denkmalgeschützte Dorf begeistert mit seinen idyllischen Gassen, wunderschön restaurierten Schieferhäusern und einer tiefenentspannten Atmosphäre mitten in der Natur.

PLANETARIUM ERKRATH (STELLARIUM ERKRATH):

Reisen Sie tief in den Kosmos, ohne die Region zu verlassen. Das moderne Planetarium im Bürgerhaus Hochdahl bietet faszinierende, hochauflösende Shows und Sternensichtungen für Astronomie-Fans jeden Alters.

RATINGEN - OBERSCHLESISCHES LANDESMUSEUM:

Kultur und Geschichte hautnah erleben. Das Schwerpunkt-museum bietet tiefgründige Einblicke in die reiche Kulturgeschichte Schlesiens und verbindet diese durch wechselnde Ausstellungen mit modernen europäischen Themen.

RATINGEN - FUNKY TOWN:

Der perfekte Ort für trübe Tage. Die großzügige Indoor-Spielhalle bietet Kindern mit Klettergerüsten, Trampolinen und Attraktionen jede Menge Action und sicheren Tobespaß direkt um die Ecke.

Historische Altstadt: Wülfrath



Historisches Gruiten-Dorf



Planetarium, Erkrath



Oberschlesisches Landesmuseum, Ratingen



OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064
E-Mail: info@aktiv-immo.de

Schloss Eller, Düsseldorf



Düssel in Gruiten-Dorf



Krumbacher Weiher

Umgebung [4] – Weitere Impressionen



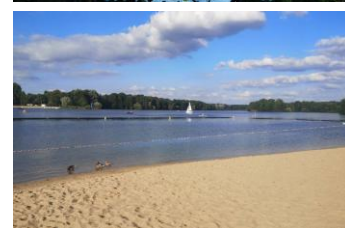
Wildpark, Düsseldorf



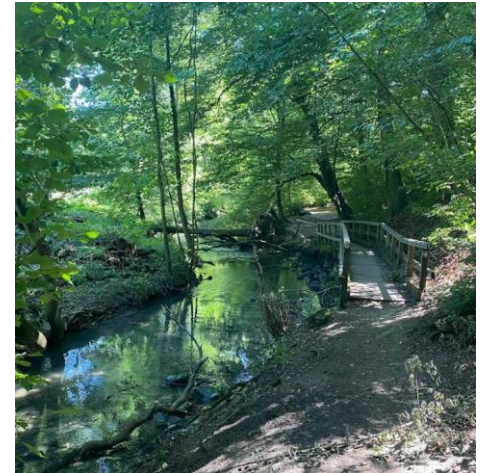
Der Grüne Zoo, Wuppertal



Flughafen, Düsseldorf



Unterbacher See, Düsseldorf



Naturschutzgebiet Grube 7, Mettmann-Benninghofen



Crazy Jump Trampolin Park, Wuppertal-Vohwinkel



Schloss Benrath, Düsseldorf



Altstadt,
Wulfrath



Toelleturm, Wuppertal



Steinzeit Abenteuerspielplatz, Mettmann



Rheinstrand, Düsseldorf



Eiszeitliche Wildgehege

OBJEKT: EINFAMILIEN-REIHENECKHAUS

Datum: 15.06.2026

Baujahr: 1968

Wohnfläche: ca. 118,5 m²

VB-Preis: 449.000 €



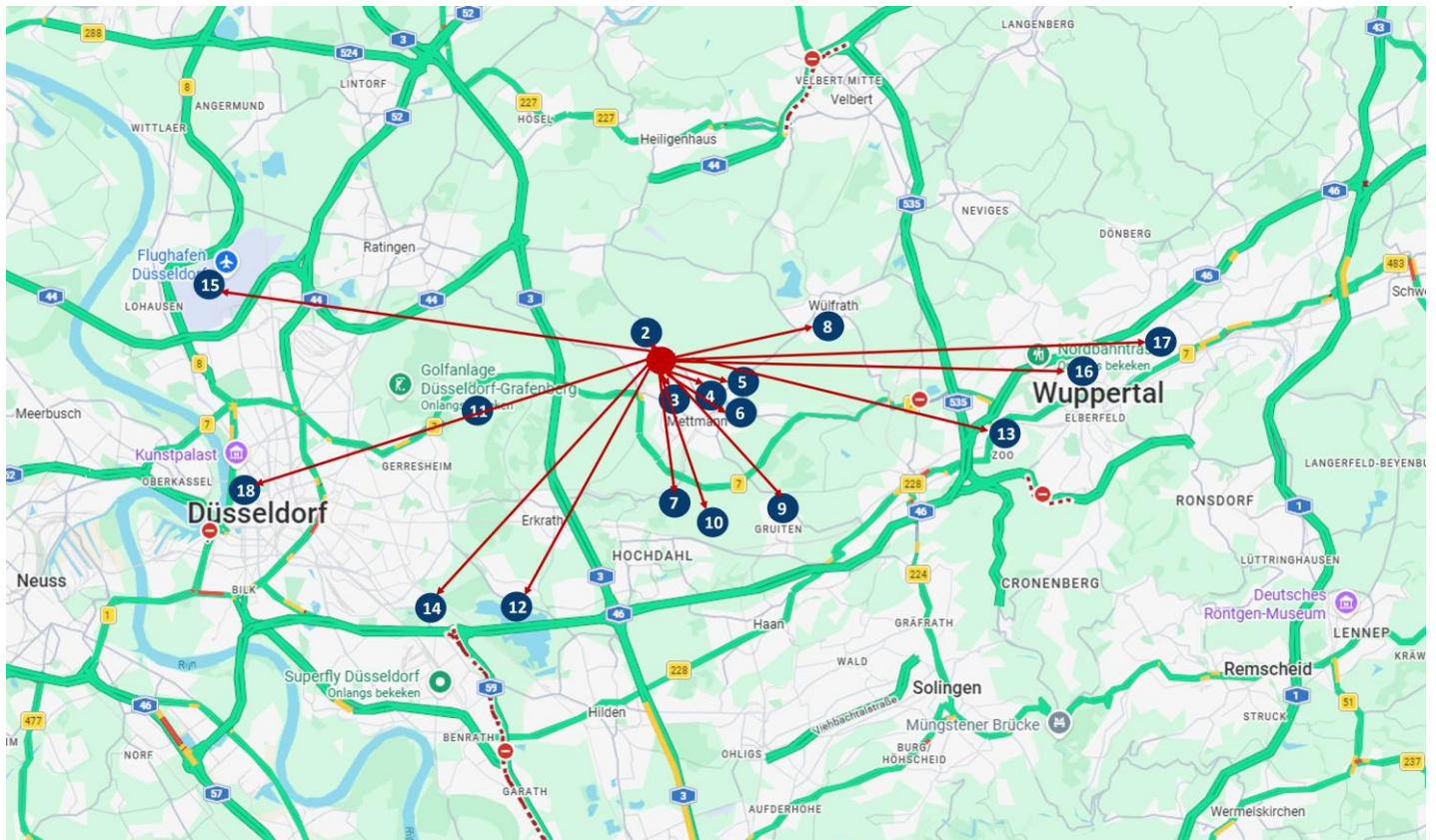
Aktiv

IMMO SERVICES

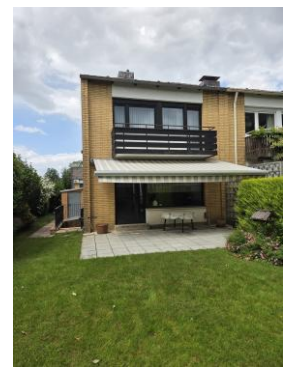
Tel.Nr.: +49 171 11 93 064

E-Mail: info@aktiv-immo.de

Umgebung [5] – Abstandstabelle



NR.	Von Azaleenweg 44, Mettmann-Metzkausen nach:	KM	MIN.
2	Mettmann-Metzkausen, Gustav-Comberg-Park	2,0	6
3	Mettmann, Evangelisches Krankenhaus	3,0	9
4	Mettmann, Altstadt	3,9	10
5	Mettmann, Naturfreibad (Stadtwald)	3,9	10
6	Mettmann, Stadtwald	6,2	13
7	Mettmann, Neanderthaler Museum (Neanderland)	6,9	13
8	Wülfrath, Altstadt	7,5	16
9	Haan, Gruiten-Dorf	9,5	15
10	Mettmann, Eiszeitliche Wildhege (Neanderland)	11,6	21
11	Düsseldorf, Grafenbergwald	13,4	23
12	Düsseldorf, Unterbacher See & Elbsee	17,2	27
13	Wuppertal, Der Grüne Zoo	17,3	29
14	Düsseldorf, Schloss Eller	19,5	21
15	Düsseldorf, Flughafen	20,3	18
16	Wuppertal, Altstadt Luisenviertel	21,5	38
17	Wuppertal, Park Hardt Elisenturm Garten	24,8	36
18	Düsseldorf, Altstadt (Rheinpromenade)	28,5	32



Diese Immobilie wird Ihnen
exklusiv angeboten von:

Aktiv

IMMO SERVICES

Voccartstraße 27

52134 Herzogenrath

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064

E-Mail: info@aktiv-immo.de