



**Ortmann Immobilien**

**Ich makte anders als andere!**



**Objektnummer A27**

**Krefeld - Wohnen und arbeiten unter einem Dach ...**

### **Eckdaten**

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.200,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>230,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>

### **Energieausweis**

**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

*Energieausweis ist in Bearbeitung*

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Der Forstwald ist ein eigener Teil Krefelds, sozusagen ein eigenständiges Dorf in der Stadt.*

*Hier kennt man sich!*

*Forstwald bietet familiengerechtes Wohnen mit hervorragender Wohnqualität auf Grund des hohen Freizeit- und Erholungswertes in Ruhe und Waldnähe.*

*Absolut grün eingebettet, abseits von Stress und Hektik, liegt dieses Haus am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse.*

*Hier können Ihre Kinder sicher spielen!*

*Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe.*

*Freizeitgestaltung: spazieren gehen, Fahrrad fahren, Ponyreiten, Lauftreff, Theatergruppe .. Eine offene Golfanlage südlich der Forstwaldstraße mit 9 Lochgolfplatz ist in Planung.*

*400 m zum Regionalbahnhof mit Verbindung nach Mönchengladbach und Duisburg.*

*Forstwald verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss.*

*Über die A44 sind Düsseldorf und Mönchengladbach, Viersen schnell erreichbar.*

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

## **Objektbeschreibung**

*Sie wollten schon immer Ihren eigenen Park haben?*

*Sie möchten eine große Familie und Ihre Arbeit miteinander verbinden?*

*Hier lebt man auf 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem repräsentativen Wohngebiet, das vorwiegend geprägt wird durch weitere attraktive Einfamilienhäuser und Villen.*

*Das Objekt bietet folgende Aufteilung:*

**EG wohnen + arbeiten**

*großer, heller Dielenbereich, Gäste WC, Garderobe*

*davon abzweigend der Bürobereich, die Küche und der großzügige Wohn- Essbereich mit einer reizvollen, gemütlichen Lese-Ecke. Hier geben die großen Fenster einen phantastischen Blick in den großen Garten frei und man hat den Zugang auf die Sonnenterrasse.*

*Praktisch ist vor allem die Trennung des Bürobereiches vom Wohnbereich.*

*Dieser separat zu begehende, an der Seite des Hauses gelegene Bereich ist ca. 42 m<sup>2</sup> groß und besteht aus einem Flur, WC und 3 Räumen.*

*Eine Umnutzung als Einliegerwohnung ist ohne großen Aufwand durchzuführen.*

**OG schlafen + spielen**

*große Spieldiele, 3 Kinderzimmer - davon 2 Zimmer mit Loggiazugang, Kinderbad, Elternschlafzimmer mit Loggia, Elternbad, Ankleide*

**KG**

*Waschküche, Heizungsraum, Weinkeller, 2 Kellerräume*

*Zum Haus gehören eine Garage und ein Stellplatz.*

*Das komplett eingefriedete Grundstück ist mit dem Garten nach S/W ausgerichtet und weist einen wunderbaren, alten Baumbestand (Eichen, Linden ...) auf.*

*Die "grüne Hand" der Eigentümer hat hier ein Pflanzenparadies geschaffen.*

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortman**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

## **Ausstattung**

*Baujahr des Hauses 1959 - umfassend modernisiert und erweitert 1986.*

*massivbauweise, Vollziegelmauerwerk, Stahlbeton, Stahl*

*Die Bäder sind neutral weiß und in einem neuwertigen, gepflegten Zustand.*

*Oberböden: im Wohnbereich Marmor, Küche und Bäder Fliesen*

*Holztüren, Holzfenster mit Isolierverglasung*

*Ein richtig schönes, sehr stimmiges helles Haus, indem man sich schon beim Betreten "zu Hause" fühlt.*



**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)