Ich makle anders als andere!







Objektnummer A323

Grefrath - - V E R K A U F T - Doppelhaus in Bilderbuch-Blicklage

Eckdaten

| Wohnfläche | 121,0 m² |
|---------------------|----------------------|
| Nutzfläche | 50,0 m ² |
| Grundstücksfläche | 368,0 m ² |
| Gesamtfläche | 171,0 m ² |
| Anzahl Zimmer | 4,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3,0 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| | |

ORTMANN IMMOBILIEN Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: <u>+49 (0)2151 – 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 – 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u> <u>Online ansehen</u>



Ich makle anders als andere!

Baujahr 1998 Sicherheitstechnik Kamera

Energieausweis

Energieausweistyp Energiekennwert Mit Warmwasser Baujahr Verbrauchsausweis 56,20 kWh/(m²*a) Ja 1998

Objektbeschreibung

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

Tel.: <u>+49 (0)2151 - 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 - 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u>

Online ansehen

Ich makle anders als andere!

Lage

Ein besonders schön gelegenes Zuhause am Ende einer kleinen Stichstraße.

Die 1998 erbaute Doppelhaushälfte liegt in einem grünen, ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in Grefrath-Vinkrath.

Grefrath liegt am linken Niederrhein innerhalb des Naturparks Maas-Schwalm-Nette zwischen der niederländischen Grenze und Düsseldorf. Der nächste größere Ort ist Kempen, die nächstgelegene Großstädte sind Krefeld (16 km östlich), Mönchengladbach (17 km südlich), sowie die niederländische Stadt Venlo (12 km westlich).

Über die Autobahnen A40, A61 und A 52 ist Grefrath an das Rheinland und das Ruhrgebiet angebunden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes, sowie Einkaufsmöglichkeiten finden Sie direkt vor Ort.

Grefrath verfügt über ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot: Sportplätze. Tennisanlagen. ein Hundesportplatz, eine Bowlingbahn und einen Sportflugplatz. Neben vielen aktiven Sportvereinen (Radsportverein, Fußball, Handball, Leichtathletik, Tennis, Schwimmen, Reitsport, Kanusport, Kegeln, Bügeln, usw.) gibt es eine hervorragende Infrastruktur. So stehen Schwimmern ein beheiztes Freibad mit Rutschen und Kinderparadies, ein Hallenbad mit Sauna, mehrere Sporthallen in allen Ortsteilen, mehrere moderne Fußball- und Leichtathletikanlagen (Oedt und Grefrath) zur Verfügung. Neben einer Reithalle und Tennisplätzen hat Grefrath sogar einen Sportflughafen zu bieten.

Außerdem ist das Eissportzentrum mit über 8000 Quadratmetern Eisfläche eines der größten Kunsteisangebote Deutschlands. Mit der überdachten Halle, der Eisschnelllaufbahn mit Flutlicht unter freiem Himmel und einem überdachtem Außenfeld bietet Grefrath ideale Voraussetzungen für Hobbvläufer und Eissportler.

Die Niers bietet Gelegenheit zum Bootfahren und Kanu-Wandern. Umliegende Radwege laden zu Touren ein; sie führen kreuz und quer durch die Gemeinde, deren Fläche zu zwei Dritteln aus Landwirtschafts-, Wald-, Wasser- und Erholungsflächen besteht.

> ORTMANN IMMOBILIEN Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: <u>+49 (0)2151 - 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 - 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u>

Ich makle anders als andere!

Objektbeschreibung

Hier hat man das Glück, ganz ruhig und auch ganz grün leben zu dürfen und Blicke aus den vielen Fenstern zu genießen, die eher an eine Urlaubsidylle erinnern.

EG:

Diele, Garderobe, Gäste-WC, offene Wohnküche mit Essecke - die hochwertige Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden -

Vom Wohnraum direkter Zugang auf die Terrasse mit einem schönen Blick in den romantischen Garten. Keine Blicke stören, da Sie hier über ein nicht einsehbares Grundstück verfügen. Die überdachter Terrasse und der Gartenteich runden das harmonische Gartenidyll ab.

OG:

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und das Bad - ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet - selbstverständlich mit Fenster

Das Dachstudio ist ausgebaut. Hier ist Platz für einen ungestörten Arbeitsplatz oder ein weiteres Kinderzimmer.

Das Haus ist voll unterkellert. 25m² großer Hobbyraum, Vorratsraum und Wasch.-Trockenraum

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

Tel.: +49 (0)2151 - 5350697 | Mobil: +49 (0)178 - 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com

Ich makle anders als andere!

Ausstattung

Grundfläche 5,50 m x 12m

Grundstück 368 m² in Südausrichtung In aufwändiger Massivbauweise "Stein auf Stein" und sogenannter "weißer Wanne" (Betonwanne/Grundwasserschutz) erstellt.

gehobene Ausstattung:

Kunststofffenster (Wero) mit Wärmeschutzverglasung Rollläden vor sämtlichen Fenstern, ausgenommen Keller und Dachflächenfenster Dachflächenfenster mit Wärmeschutzverglasung (Velux) Sonderausstattung: Haustür (Wero) Kellerfenster Kunststoff mit Isolierverglasung

direkter Zugang vom Garten zur überlangen Garage 3,45 m x 9,00 m - hier ist noch Platz für Fahrräder

KEINE Fertiggarage, Die Garage ist verklinkert und hat - sehr praktisch, 2 Garagentore ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

zweischaliges Mauerwerk (verklinkert) voll unterkellert - der Keller ist gedämmt Satteldach (Isolierung 16 cm) - das Dach ist ausgebaut

Gasgefeuerte Kombitherme im Keller

Innentreppe - offene Stahlkonstruktion mit aufgelegten Buche-Auftritten

Gartenbewässerung durch Grundwasser Brunnen

Das Grundstück ist komplett eingefriedet.

ORTMANN IMMOBILIEN
Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: <u>+49 (0)2151 – 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 – 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u> Online ansehen



Ich makle anders als andere!







Ich makle anders als andere!



ORTMANN IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: +49 (0)2151 - 5350697 | Mobil: +49 (0)178 - 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com

Online ansehen



Ich makle anders als andere!



ORTMANN IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: +49 (0)2151 - 5350697 | Mobil: +49 (0)178 - 218 90 53 | Email: info@ortmann-immobilien.com

Online ansehen



Ich makle anders als andere!





Ich makle anders als andere!

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

Tel.: <u>+49 (0)2151 – 5350697</u> | Mobil: <u>+49 (0)178 – 218 90 53</u> | Email: <u>info@ortmann-immobilien.com</u> <u>Online ansehen</u>