



**Objektnummer A719**

**Kamp-Lintfort - ++ V E R K A U F T ++ familiengerechtes Reihenendhaus**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**365.000,00 €**  
**2,38 % v. Netto-VKPreis (inkl. MwSt) inkl. MwSt.**

**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](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>117,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>227,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2.017</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Stein, Laminat</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Ost</b>
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>Ab dem 01.05.2014</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>137,70 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>

### **Objektbeschreibung**

**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 mache anders als andere!**

## **Lage**

### ***Kamp-Lintfort - Niersenbruch***

***Die Lage des Wohngebietes ist aufgrund seiner Umgebung in gewachsener Ortslage und seiner Nähe zum Stadtkern sehr gut.***

***Viel Natur, eine großartige Infrastruktur und eine positive wirtschaftliche Entwicklung machen die Stadt Kamp-Lintfort zum perfekten Ort zum Wohnen und Arbeiten.***

***Wer die Beschaulichkeit einer kleinen Stadt der Betriebsamkeit der Großstadt vorzieht, für den ist Kamp-Lintfort eine Top-Adresse.***

***Das Objekt liegt in ruhiger Wohnlage, unweit des Stadtzentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe.***

***Der Stadtteil Niersenbruch ist geprägt durch seine Lage im Übergang zur freien Landschaft.***

***Unmittelbar an die bebauten Bereiche grenzen landwirtschaftliche Flächen mit ausgebauten landwirtschaftlichen Wegen an, die gleichzeitig als Radwegenetz dienen.***

***Im Westen schließen sich Waldflächen wie der Niersenberg und der Kamper Wald an, die einen hohen Wert für die Naherholung haben und durch einen Weg, der über den Golfplatz führt, miteinander verbunden werden.***

***Eine gute Autobahnanbindung BAB 57 und ein gutes Netz öffentlicher Verkehrsmittel sind gegeben.***

### **Fazit:**

***Niersenbruch - ein ruhiges Wohngebiet – naturnah gelegen – von hier aus kann man die Stadt schnell mit dem Fahrrad erreichen.***

**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 make anders als andere!**

## **Objektbeschreibung**

*Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühl-Zuhause.*

*Dieses im Jahre 1998 erbaute Reihenendhaus sucht eine neue Familie und bietet auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 227 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche das perfekte Zuhause und genügend Raum sich zu entfalten.*

*Das Haus befindet sich in guter, zentraler - aber dennoch sehr ruhigen - Wohnlage von Niersenbruch.*

*Wir laden Sie ein, in einem kleinen Rundgang zu entdecken, ob die nachfolgenden Eckdaten und Beschreibungen Ihrer Wunschimmobilie entsprechen.*

*Wenn ja – dann schauen wir uns gerne gemeinsam, nach einem kurzen persönlichen Kennenlernen, dieses Haus "live" an.*

*Das Haus empfängt Sie mit einem Dielenbereich, von dem aus Sie in das Wohnzimmer mit Essbereich und in die Küche gelangen.*

*Vom Wohnzimmer aus haben Sie einen Zugang zur Terrasse und in den Garten mit einem Swimmingpool.*

*Genießen Sie viele schöne Sonnenstunden mit Ihrer Familie zum Spielen, Sonnen, Grillen oder lassen Sie in lauen Sommerabenden bei einem Glas Wein den Tag ausklingen.*

*Ein Gäste-WC mit Dusche rundet das Erdgeschoss ab.*

*Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss.*

*Ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer bieten Ihnen ausreichend Raum.*

*Das gepflegte Wannenbad mit Fenster lässt den Morgen stressfrei beginnen.*

*Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich ein weiteres Arbeits-/ Gästezimmer.*

*Das Reihenendhaus ist voll unterkellert und bietet neben dem Wasch-/ Trockenkeller einen großzügigen Hobbykeller.*

**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 mache anders als andere!**

## **Ausstattung**

*Das Reihenendhaus hat viel zu bieten!*

*Massivbauweise  
Vollunterkellert  
ausgebautes Dachgeschoss*

*Gastherme erneuert 2017*

*Fußbodenheizung im EG  
Marmor Fußboden im Erdgeschoss  
Kunststofffenster 2-Scheiben-Isolierglas  
Wohnzimmer Terrassentür als Drehkipptüre  
Fenster im EG und OG mit Rollläden*

*Tageslicht-Bad mit Dusche im EG  
Tageslicht- Bad mit Badewanne im OG*

*Garage direkt am Haus  
überdachter Durchgang*

*Swimming Pool*

*schöner, pflegeleichter Garten mit Terrasse*

## **Sonstiges**

*Alles klingt sehr interessant?  
Gut, dann sollten wir miteinander telefonieren.*

*Gern ermöglichen wir auch eine Besichtigung, damit Sie überprüfen können, ob das Bild, das Sie gerade im Kopf haben stimmt!*

*LIEBE KAUFINTERESSENTEN: Wenn Sie uns eine E-Mail-Anfrage senden, möchten wir Sie bitten, uns Ihren Namen sowie eine Telefonnummer mitzuteilen. Danke!*

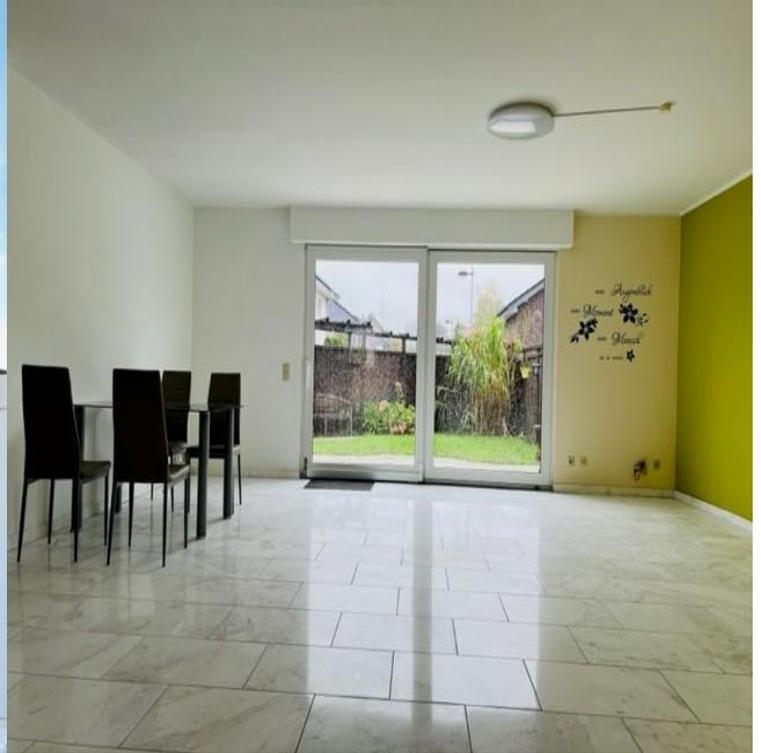
*Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Eigentümers dienen zur Erstellung dieses Exposés. Ich bitte um Verständnis, dass ich trotz sorgfältiger Prüfung, keine Gewähr für deren Richtigkeit übernehmen kann.*

**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 mache anders als andere!



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

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

# Ortmann Immobilien

Ich makte anders als andere!



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

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

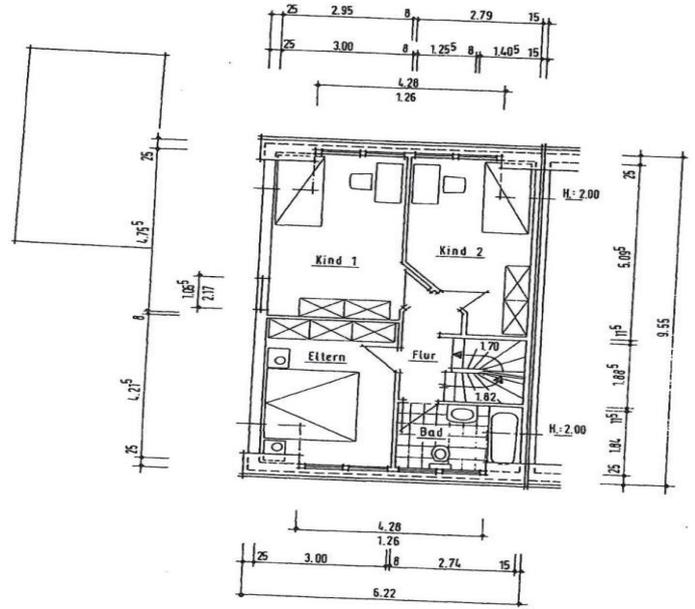
# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



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

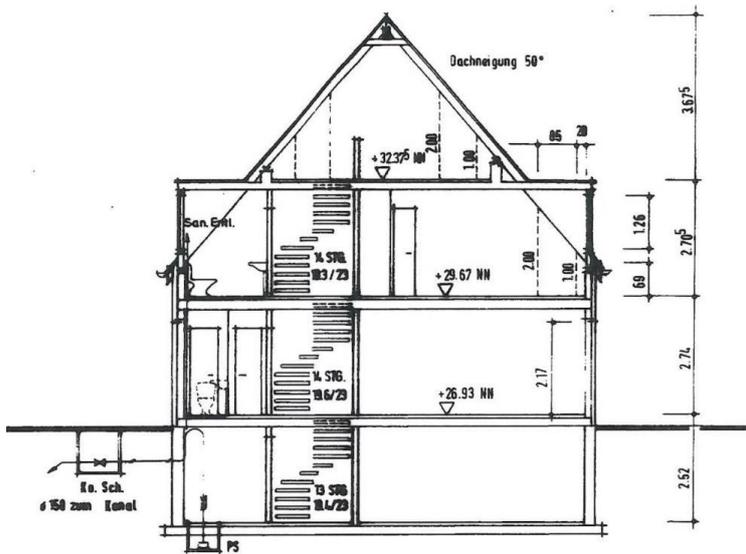
Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



Dachgeschoss

**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](#)



Querschnitt

**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](#)