

Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



Objektnummer A723

Duisburg - ++ V E R K A U F T ++ Reihenendhaus in familienfreundlicher Lage

Eckdaten

**Kaufpreis
Provision**

470.000,00 €

3,57 % 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
[Online ansehen](#)



Wohnfläche	117,0 m²
Nutzfläche	40,0 m²
Grundstücksfläche	268,0 m²
Gesamtfläche	157,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Baujahr	2004
Zustand	NEUWERTIG
Letzte Modernisierung	2.023
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Offen
Bodenart	Fliesen, Kunststoff
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Freiplatz,
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	Ab dem 01.05.2014
Energiekennwert	112,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	2004

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
[Online ansehen](#)



Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!

Lage

Duisburg-Röttgersbach ist ein grüner Stadtteil im Duisburger Norden.

Diese charmante Immobilie liegt in einer gewachsenen Nachbarschaft und bietet Ihnen eine erstklassige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Zurzeit gibt es fünf Kindergärten in Röttgersbach. Schulen stehen ebenfalls zur Verfügung oder sind in benachbarten Stadtteilen gut zu erreichen.

Die Verkehrsinfrastruktur des Viertels ist ebenfalls gut. Die Autobahnen A 59 und A 3 sind in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Einkaufssituation in Röttgersbach ist ausgezeichnet. Alle bekannten Lebensmitteldiscounter sind in nächster Nähe und größtenteils fußläufig erreichbar.

Der Freizeitfaktor im Viertel ist hervorragend. Lange Spaziergänge im Revierpark Mattlerbusch oder Schwimmen, Saunieren und Relaxen in der Niederrhein-Therme: hier ist vieles machbar.

Auch der Jubiläumshain, ein hübscher Park, lädt zum Verweilen ein.

Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist der Golfclub Röttgersbach, ein 9-Loch-Golfplatz.

In Röttgersbach ist man genau richtig, wenn man die Natur liebt.

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
[Online ansehen](#)



Ortmann Immobilien

Ich make anders als andere!

Objektbeschreibung

Familienparadies Röttgersbach

Familiengerechtes wohnen im Duisburger Ortsteil Röttgersbach mit dem typischen Charakter des rechten Niederrheins.

Das hier präsentierte Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen, idyllischen Wohngegend.

Das Wohngebiet ist Kinderland – ohne Wenn und Aber - es besteht vorwiegend aus Doppel- und Reihenhäusern in 2-geschossiger Bauweise.

Das Haus liegt in einer – verkehrsberuhigten Straße - kein Durchgangsverkehr - wer hier mit dem Auto fährt, wohnt auch hier.

Dieses Reihenendhaus ist für eine Familie mit Kindern bestens geeignet.

Alles in diesem Haus ist hell, freundlich und sehr modern, es hat eben das "gewisse Etwas"

Im Erdgeschoss findet "das Leben" statt:

Das Herzstück des Hauses ist der sonnig-helle Koch-/Wohn-/Essbereich, er ist nicht nur sehr kommunikativ, sondern auch besonders schön, weil er mit seinen bodentiefen Fenstern den herrlichen Garten mit einbezieht - kochen, essen, wohnen, Grillen auf der Terrasse oder ganz einfach nur ausruhen im Garten.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Tageslicht-Bad, mit Badewanne, Dusche und Waschtisch ausgestattet - hier können die Kleinen am Abend die "Akkord-Wäsche" erfahren, einer unter die Dusche, einer in die Wanne... und ab ins Bett.

Dann gibt es noch das Dach-Studio – hier können die Eltern ihr eigenes Reich haben.

ORTMANN IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Sabine Ortmann

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+491782189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)



Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!

Ausstattung

Das Haus wurde 2004 in konventioneller Bauweise errichtet.

Reihenendhaus mit gehobener Ausstattung

Vom überdachten Eingang gelangen Sie in das Entrée mit Garderobe und zum modern gestalteten Tageslicht Gäste-WC.

Das gesamte EG ist mit hochwertigen großflächigen Fliesen ausgestattet und wird über Fußbodenheizung beheizt.

EG – weiße, großflächige Fliesen

OG – Vinyl Oberböden, im Bad Fliesen

DG – Vinyl Oberböden

OG - Dusch- & Wannenbad mit Fenster - mit Fußbodenheizung und Handtuchwärmer

weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung

alle Fenster EG, OG und DG sind mit Rollläden versehen

ausgebautes Studio mit großem Panoramafenster

Einbauschränk im DG

Klimaanlage im DG

teil unterkellert

Terrasse in West-Ausrichtung

elektrisch gesteuerte Markise

pflegeleichter Garten

Bewässerung per Grundwasserpumpe

Garage - direkt neben dem Haus

vor der Garage ein zusätzlicher PKW-Stellplatz

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

[Online ansehen](#)



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 sich gemacht haben stimmt!

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.

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



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
[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
[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
[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
[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
[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
[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
[Online ansehen](#)