



**Objektnummer A740**

***Dinslaken - ++ V E R K A U F T ++ Ein Haus in dem die FREUDE lebt, da zieht auch das GLÜCK gerne ein...***

**Eckdaten**

<b>Wohnfläche</b>	<b>101,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>372,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>

**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>Baujahr</b>	<b>1904</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2.015</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>Ab dem 01.05.2014</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>366,00</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1904</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**

*Am Rande des Niederrheins befindet sich die schöne Stadt Dinslaken mit rund 70.000 Einwohnern.*

*Auch als "das grüne Tor zum Ruhrgebiet" bezeichnet, grenzt die Stadt im Süden an Duisburg-Walsum, im Norden an Voerde und Hünxe, im Osten an Gladbeck und im Westen an den Rhein.*

*Dinslaken ist als Wohnort sehr beliebt, da sich hier idyllisches Wohnen und das Arbeiten in den lebendigen Ballungsräumen des Ruhrgebiets sehr gut kombinieren lassen.*

*Die Innenstadt präsentiert sich einladend und gemütlich. Zwischen Neutor und der historischen Altstadt, mit großem Freilicht-Burgtheater, befindet sich die Einkaufsstraße.*

*Dinslaken verfügt über ein breit gefächertes Bildungsangebot: Neben zahlreichen Kindergärten und zehn Grundschulen, verteilt im gesamten Stadtgebiet, finden Sie verschiedenste weiterführende Schulen, sowie ein Berufskolleg und die Volkshochschule Dinslaken-Voerde-Hünxe.*

*Die A 3 und A 59, sowie die Bundesstraße 8 bieten eine optimale Verkehrsanbindung.*

*Jeder der sieben Dinslakener Ortsteile Averbruch, Eppinghoven, Bruch, Hiesfeld, Innenstadt, Lohberg und Oberlohberg hat seine eigenen Besonderheiten und Vorzüge:*

*In Eppinghoven, der grüne Stadtteil direkt am Rhein, liegt das Naturschutzgebiet Rheinaue. Besonders sehenswert ist mit seinen Rheinauen und Biergärten der Stapp unmittelbar am Rhein. In einem Renaturierungs-Projekt wird die Emschermündung in eine Auenlandschaft umgebaut.*

**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!**

## **Objektbeschreibung**

*Ein Haus in dem die Freude lebt, zieht auch das Glück gerne ein...*

*Ideal für die junge Familie:*

*Diese gepflegte Doppelhaushälfte hat eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> und wurde auf einem ca. 372 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise erstellt.*

*Verkauft wird der rechte Teil des Gebäudes.*

**Aufteilung EG:**

*Diele mit Zugang zum Obergeschoss*

*offener Wohn- und Essbereich*

*moderne Küche, die im Objekt verbleibt*

*kleiner Flurbereich mit Zugang zum Garten*

*großzügiges Schlafzimmer*

*Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC*

**Aufteilung OG:**

*zwei Schlafräume*

*Arbeitszimmer*

*WC und Waschbecken*

*Zugang zum Dachgeschoss mit Abstellfläche im Spitzboden*

*Der Garten wurde pflegeleicht, ohne Rasen, aber mit großzügigen Terrassenflächen angelegt.*

*Im Garten befindet sich ein gemütliches Gartenhaus, das für Kindergeburtstage und Partys genutzt werden 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 make anders als andere!**

## **Ausstattung**

**Ursprungsbaujahr 1904**

**folgende Gewerke wurden bereits modernisiert:**

**Erneuerung des Daches im Anbau 1970er**

**Erneuerung der Stromversorgung 1977**

**Erneuerung der Abwasserleitungen 1980er**

**Erneuerung fast aller Fenster 1982 (Kunststoff/Isolierglas)**

**Erneuerung des Daches Haupthaus 1985**

**Erneuerung Badezimmer 1988**

**Erneuerung der Heizung 1995**

**Verputzen und Dämmung der Fassade 2002**

**letzte Modernisierung 2015 – Erneuerung der Küche**

**Das Haupthaus ist unterkellert:**

**2 Kellerräume und ein Heizungsraum**

**Heizung: Baujahr des Wärmeerzeugers 1995**

**Energieträger: Heizöl**

**Direkt am Haus befindet sich eine Garage mit langer Auffahrt.**

**Das Grundstück ist komplett eingezäunt.**

## **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](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](#)

**Ortmann Immobilien**

**Ich mache anders als andere!**

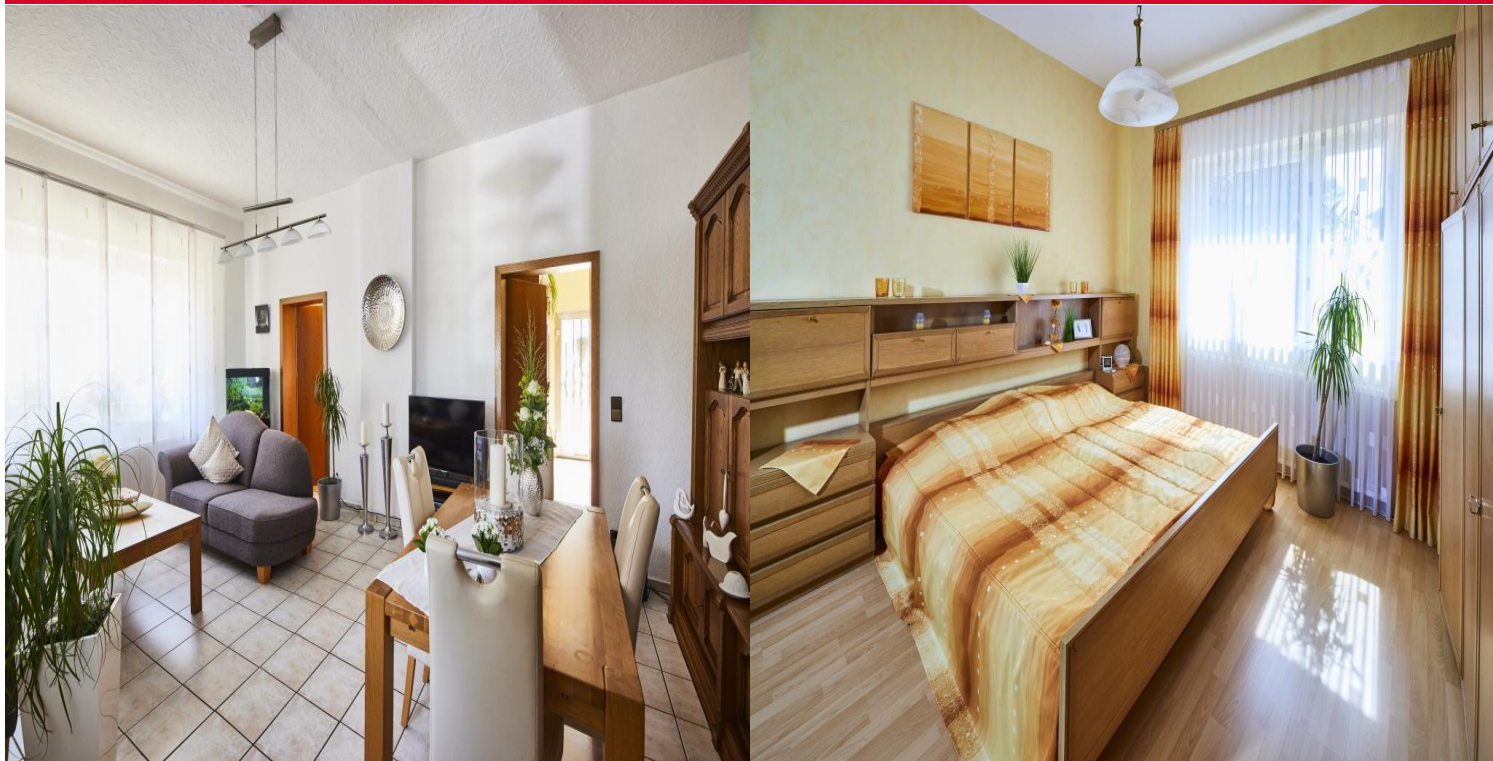


**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

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 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](#)

**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 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](#)

# 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 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](#)