



**Objektnummer A748**

**Krefeld - ++ V E R K A U F T ++ Gartenwohnung in Stadtwaldlage**

### **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](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>111,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2005</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Ost</b>
<b>Wasch / Trockenraum</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>96,70 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2005</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**

*Eine ganz besondere Wohnung in einer der exklusivsten Wohngegenden von Krefeld.*

*Die absolut grüne Umgebung in fußläufiger Entfernung zum Krefelder Stadtwald verbindet einfach alle Punkte optimal miteinander, sie ist zentral und trotzdem grün und ruhig, verbindet Flair mit moderner Architektur.*

*Hier liegen Fahrrad- und Wanderwege direkt vor der Haustür und alle denkbaren Freizeitaktivitäten u.a. der SVK (Schwimmen u.v.m.) Golfplätze, Reiterhöfe, Tennis, ..... findet man quasi "um die Ecke".*

*Gewöhnliche Dinge des Alltags lassen sich problemlos und ohne Auto erledigen, das gilt nicht nur für die Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch für den Besuch beim "Italiener", die nächste Bushaltestelle, für den Bahnanschluss und und und*

*Besonders sind noch die zeitnahen Verkehrsanbindungen zu nennen: in ca. 5 Fahrminuten erreicht man die A57.*

## **Objektbeschreibung**

*architektonisch hochwertiges Wohnhaus mit Villencharakter*

*Diese Wohnung liegt im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten.*

*Die grüne Umgebung in fußläufiger Entfernung zum Krefelder Stadtwald und die gleichzeitig doch kurze Anbindung an die A57 verbindet zwei eigentlich nicht kompatible Dinge: Ruhe und Zentralität.*

*Eine absolut ideale Wohnung für zwei Menschen, die gern komfortabel und in klassischem Ambiente leben möchten, ein Faible für eine wirklich wunderschöne grüne Umgebung haben und ihr privates Umfeld gern aus einem Guss mögen.*

*Die Wohnung, in die man sich mit dem ersten Blick verlieben kann, wenn man auf der Suche nach einer harmonischen, geschmackvollen und vollkommen zeitlosen Ausstattung ist.*

*Diese Wohnung bietet einen perfekten Platz zum Leben und die kleine, feine Eigentümergemeinschaft garantiert Privatsphäre und Wohlfühlgarantie.*

*Nähere Informationen zum Objekt übersenden wir Ihnen gern nach einem persönlichen Gespräch!*

**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**

*Alles in diesem komfortablen Zuhause ist freundlich und sehr modern es hat eben das "gewisse Etwas" eine gute Gestaltung, Sinnlichkeit und Zeitlosigkeit.*

*großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit Zugang zum eigenen Garten - entspannen, lesen oder im Garten ungestört ein Sonnenbad nehmen - alles ist möglich!*

*vom Wohnbereich führt eine Wendel-Treppe in den Schlafbereich*

*Das Bad: der Ort im Alltag an der man sich vom Alltag erholen kann - ein privates Refugium - dunkles Holz & helle Fliesen*

*und sonst?*

*klare Strukturen Design-orientiert, individuell, naturverbunden ein spannungsreicher Mix, der auch das Auge erfreut:*

*hochwertige Bodenbeläge*

*moderne Türen, z. B. zum Wohnzimmer Doppel-Ganzglastüren  
Wohnbereich lichtdurchflutet durch raumhohe Fenster - Einblicke - Ausblicke - Gemütlichkeit*

*diverse Einbauschränke*

*komfortables Bad mit luxuriösem Chic*

*sehr schön gestalteter Garten mit Terrasse und Gartenhäuschen*

## **Sonstiges**

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

*Liebe Kaufinteressenten: Wenn Sie uns eine E-Mail Anfrage senden, möchten wir Sie bitten, uns Ihren Namen, Ihre vollständige Anschrift 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:+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:+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:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)

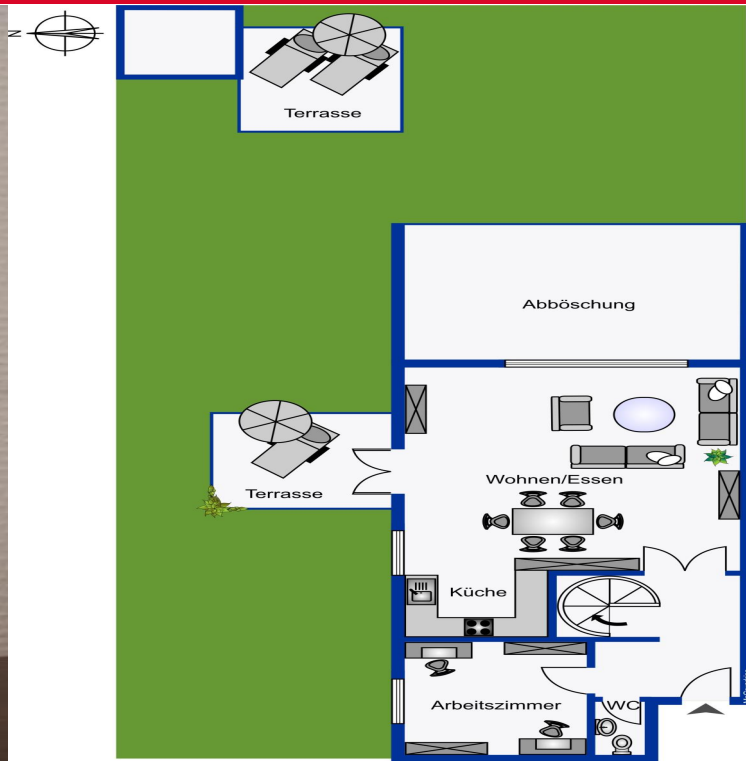
# Ortmann Immobilien

Ich mache anders als andere!



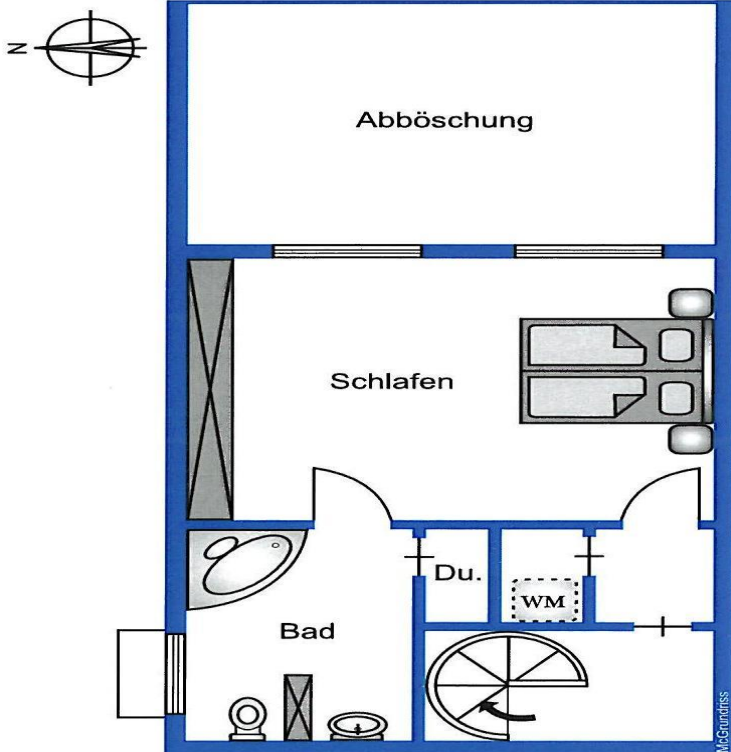
**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

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



**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**

**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](#)