



Ortmann Immobilien

Ich makte anders als andere!



Objektnummer A774

Duisburg - Wohnen im GRÜNEN ++ Ein Haus zum Verlieben ++

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

825.000,00 €
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
[Online ansehen](#)



Ortmann Immobilien

Ich makte anders als andere!

Wohnfläche	296,0 m²
Nutzfläche	52,0 m²
Grundstücksfläche	997,0 m²
Gesamtfläche	346,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2.018
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, Offen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz,

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	Ab dem 01.05.2014
Energiebedarf	128,50
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1974

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 makte anders als andere!

Lage

Fahrn liegt im nördlichen Teil von Duisburg und ist ein Ortsteil des Stadtbezirks Walsum, dieser präsentiert sich als eine ruhige Wohngegend, die durch ihre Nähe zum Rhein und die angrenzenden Grünflächen eine ruhige und entspannte Atmosphäre bietet.

In Duisburg-Fahrn ist man genau richtig, wenn man die Natur liebt.

Grün und friedlich gelegen, jedoch mit sehr guten Verkehrsanbindungen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergärten und Schulen in der Nähe, bietet der Ortsteil eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Ein ruhiges Zuhause mit gewachsener Struktur: Fahrn bietet Familien und Erholungssuchenden ein besonders attraktiv eng verbundenes Umfeld.

Der Freizeitfaktor im Viertel ist außerordentlich. Die weitläufigen Park- und Waldanlagen des Revierparks Mattlerbusch laden zu langen Spaziergängen oder auch zum Schwimmen ein. Saunieren und Relaxen in der Niederrhein-Therme: Erholung kann vielseitig sein.

In direkter Nachbarschaft ist das Evangelische Krankenhaus Duisburg-Nord, eine der großen Kliniken der Region.

Der nahe gelegene Golfclub Röttgersbach, ein 2 x 9-Loch-Golfplatz, ist über die Stadtgrenzen hinaus sehr bekannt.

Die Autobahnzubringer an die A59 und A3 sind in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte.

Insgesamt bietet Fahrn eine bodenständige Wohnqualität, die durch die Kombination aus einer ruhigen, fast dörflichen Anmutung und der direkten Nähe zu den kulturellen Angeboten der Stadt Duisburg eine besondere Balance findet.

Objektbeschreibung

Sie lieben ein grünes Umfeld mit ausschließlicher Einfamilienhausbebauung, modernste Ausstattung, in einer kinderfreundlichen Gegend und viele Wohnhighlights?

Dann werfen Sie einen Blick in dieses Traumhaus:

Schon beim Betreten des Hauses schweift der Blick in den "open-space-Bereich" für Wohnen, Essen und Leben – große Glasfront zum Garten – fließende Räume – Wintergarten – Terrasse.

Dank der offenen Gestaltung und der zahlreichen Fenster auf allen Seiten wird der gesamte

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:+4921782189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)



Ortmann Immobilien

Ich makte anders als andere!

Innenraum mit natürlichem Licht durchflutet, was ihn noch weitläufiger und großzügiger wirken lässt und den Blick in den idyllischen Garten freigibt.

Baujahr 1974, kernsaniert 2011

Dieser Bungalow verbindet zeitlosen Stil mit modernem Wohnkomfort.

Der halboffene Küchenbereich ist das Paradebeispiel einer modernen Küche viel Arbeitsfläche und eine Menge Stauraum – hier bleiben wirklich keine Wünsche offen und die Komponenten Design, Funktion und Komfort gehen Hand in Hand.

Durch die offene Anbindung an das Esszimmer an die Küche, eignet sich dieser weiträumige Bereich auch perfekt für "Home-Schooling" und Hausaufgaben.

Angeschlossen ist dieser zum einen an den Kinderbereich und den Schlafbereich der Eltern – beide jeweils mit Zugang zum Badezimmer.

Im Erdgeschossbereich gibt es weiterhin ein Fernsehzimmer.

Der große Dielenbereich mit Gäste-WC komplettiert diese Wohnebene.

Über eine innenliegende oder eine separate Außentreppe gelangt man in den Souterrain Bereich.

Diese eigenständige Wohneinheit mit ca. 102 m² Wohnfläche eignet sich ideal als Einliegerwohnung.

Drei Zimmer und ein Duschbad bieten hier eine perfekte Kinderetage.

Eine weitere Option liegt in einem Konzept für Mehrgenerationenwohnen oder der Kombination von "Wohnen und Arbeiten" unter einem Dach.

Das Untergeschoss bietet neben der Haus-Technik sehr viel Raum für Ihre eigenen Ideen. Großzügige Einbauschränke sorgen zudem für reichlich Platz und begehrten Stauraum.

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 makte anders als andere!

Ausstattung

Freistehender Wohnkörper - top moderner BUNGALOW

Das Haus liegt sehr ruhig am Ende eines Privatweges in einer Sackgasse.

Ursprungsbaupjahr 1974 mit einer Kernsanierung von 2011

Gesamte Wohnfläche: ca. 295 m²

Erdgeschoss Wohnfläche:

ca. 143 m²erweitert mit einem Wintergarten ca. 50 m²

separat zugängliche Wohneinheit im Souterrain: WF ca. 102 m²

Wintergarten und überdachte Terrasse: Wenn es Sommer ist und die Glasschiebefenster geöffnet sind, fließen innen und außen ineinander. Die Terrasse wird zum Wohnraum, das Dach der Terrasse schützt vor Sonne und plötzlichen Regenschauern.

Der Wintergarten: wärmeschutzverglast, mit Fußbodenheizung und Kamin

Terrasse mit elektrisch steuerbarem Sonnen- und Regenschutz

große Glasfronten zum Garten

fließende Räume – innen und außen

moderne Markeneinbauküche

Brennwert-Ölheizung (2018) mit Warmwasserversorgung

Endenergiebedarf 128,5 kWh(m³*a) Energiewert D

Fenster: Dreifachverglasung

elektr. Rollläden

Fußbodenheizung

Klimaanlage in den Schlafbereichen

großformatiger Fliesenfußbodeneinheitlich im gesamten Erdgeschoss

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:+4921782189053) | Email: info@ortmann-immobilien.com
[Online ansehen](#)



Ortmann Immobilien

Ich makte anders als andere!

Doppelgarage mit 2 Außenstellplätzen

Bungalow mit charakteristischem Flachdach

Großer, komplett eingefriedeter Garten auf einem 997 m² großen Grundstück

Besonders hervorzuheben ist das flexible Baukonzept, das eine individuelle Grundrissgestaltung ermöglicht und so auf Ihre persönlichen Wünsche eingeht.

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](#)



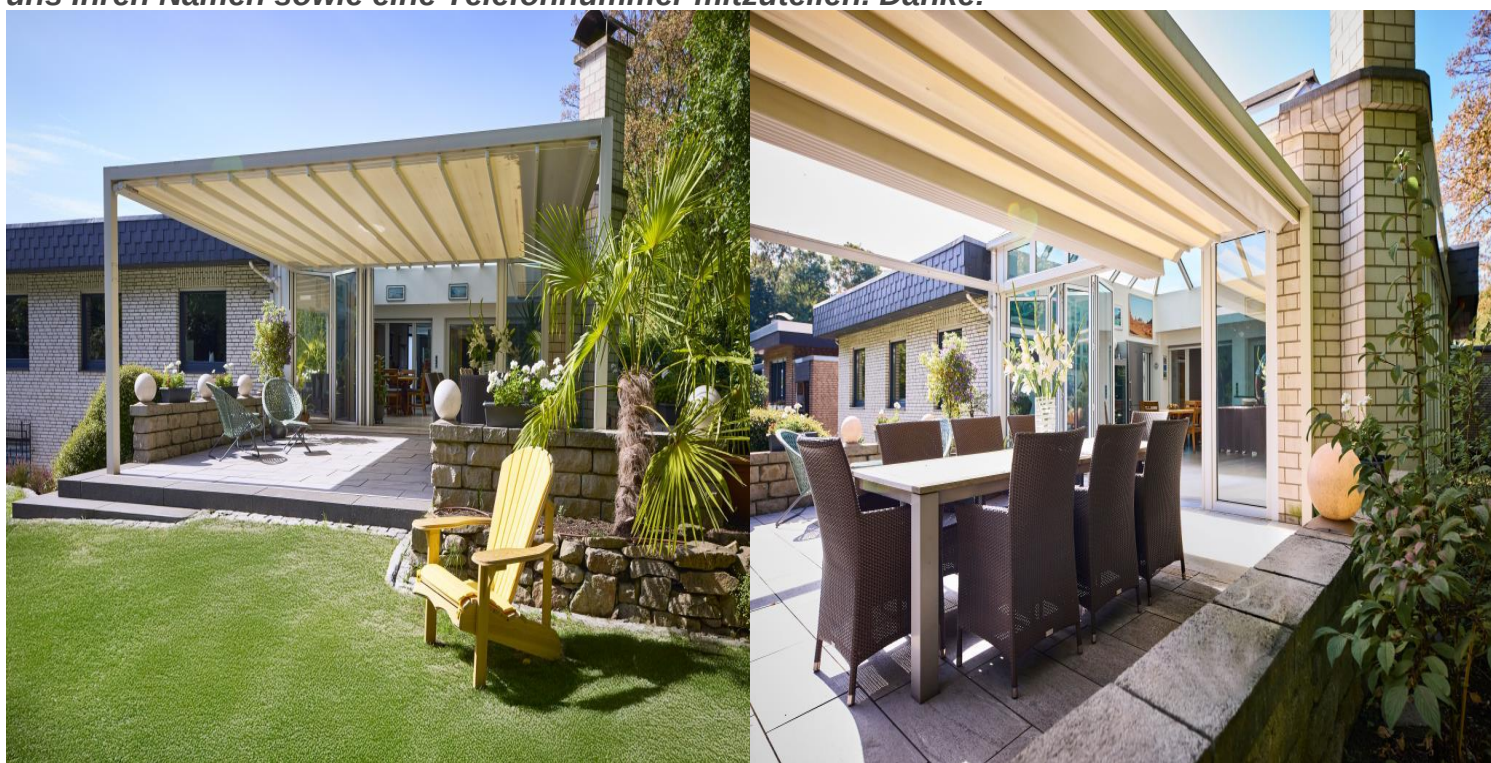
Ortmann Immobilien

Ich makte anders als andere!

Sonstiges

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