

Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

# Von der Natur geküsst! Gemütliches und energieeffizientes Zuhause in Sankt Tönis

Objektnummer: 22052002



KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 421 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 22052002                  |
| Wohnfläche    | ca. 180 m <sup>2</sup>    |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 5.5                       |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 2000                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 830.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019  |
| Bauweise                   | Holz  |
| Nutzfläche                 | ca. 92 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                             |                            |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 73.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 16.08.2031     | Energie-<br>Effizienzklasse | B                          |
| Befuerung                     | Gas            |                             |                            |

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Bei Fragen zu dieser Immobilie  
informieren wir Sie sehr gerne  
persönlich über weitere Details.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0  
krefeld@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



**Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram,**  
damit Sie als Erstes über unsere neuen Immobilienangebote  
und Neuigkeiten informiert sind.



[facebook.com/vonpoll.krefeld](https://facebook.com/vonpoll.krefeld)



[instagram.com/vonpoll\\_krefeld](https://instagram.com/vonpoll_krefeld)

[www.von-poll.com/krefeld](http://www.von-poll.com/krefeld)



Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Legen Sie einfach ein Suchprofil bei uns an und finden Sie schneller und effizienter Ihre Wunschimmobilie.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

T: 02151 - 93 188 0  
krefeld@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Als Immobilien-Eigentümer bieten wir Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0  
krefeld@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie





# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,11% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,04% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 2,95% p.a.             | 3,05% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,04% p.a.             | 3,11% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,75% p.a.             | 3,84% p.a.               |

Stand per 04.04.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.  
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

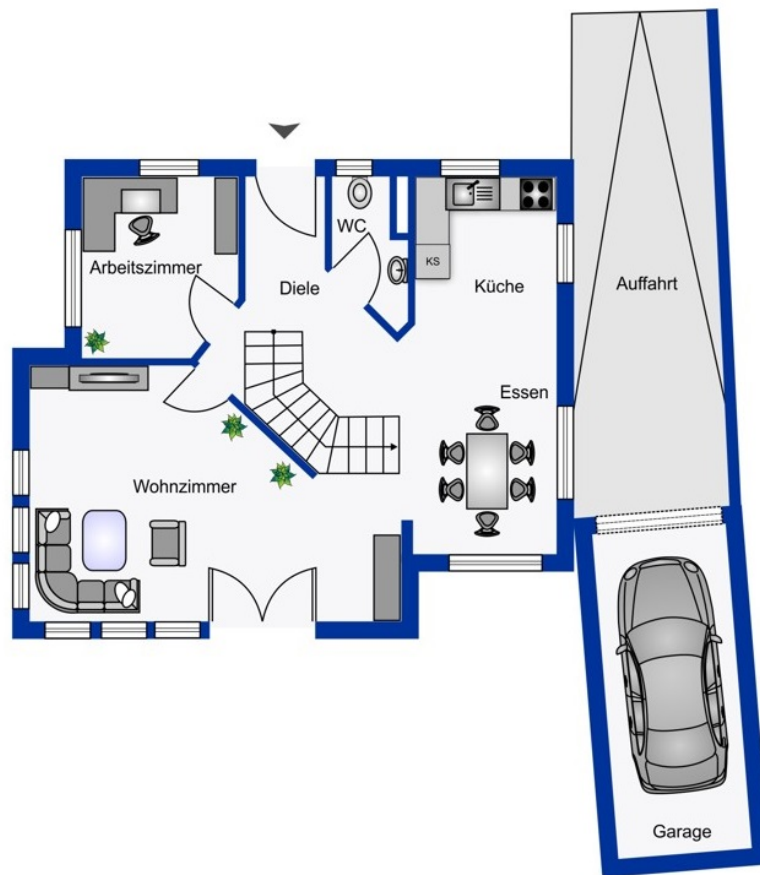
Wir freuen uns auf Sie.

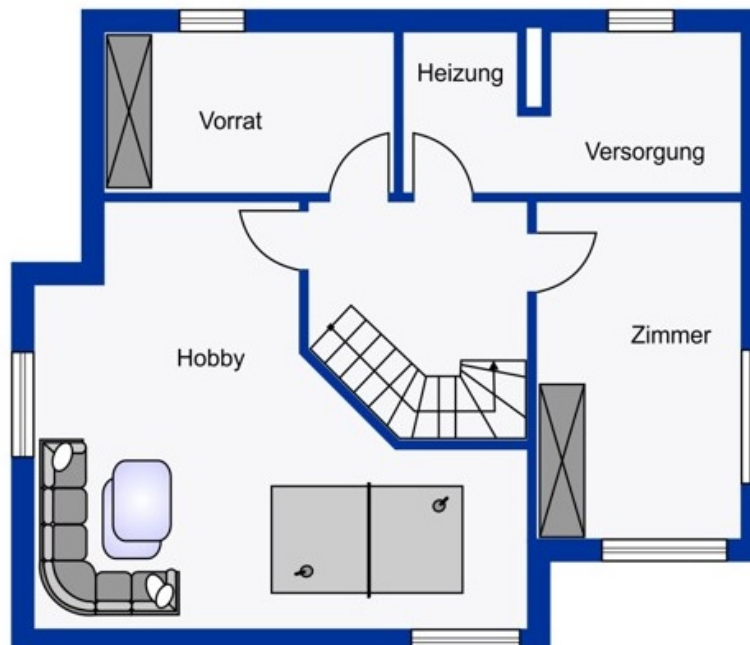
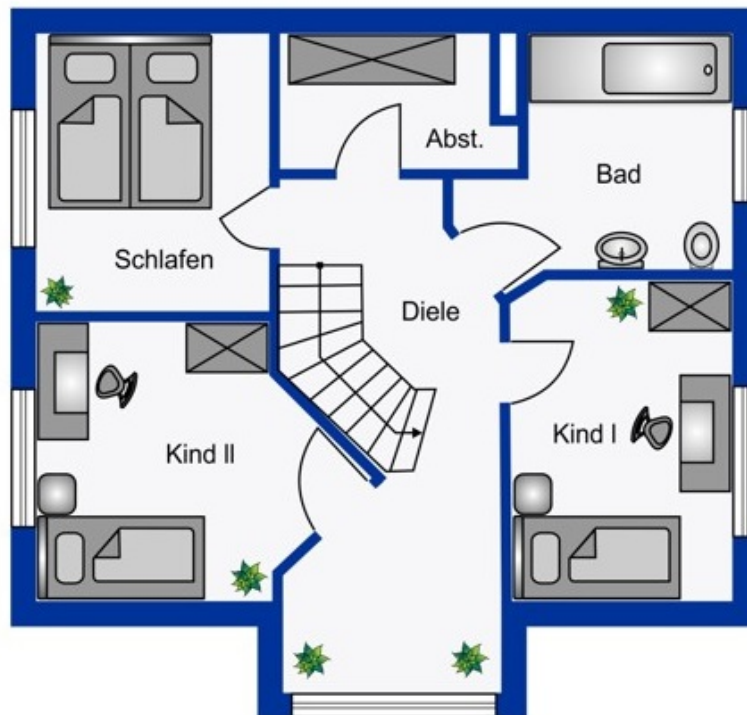
T: 02151 - 93 188 0 | [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> wurde speziell für Familien mit Platzbedarf konzipiert und bietet eine Vielzahl durchdachter Annehmlichkeiten. Die Architektur des Hauses legt besonderen Wert auf Familienfreundlichkeit, Individualität sowie ökologische und ökonomische Aspekte. Mit der Möglichkeit, eigenen Strom zu erzeugen und zu verkaufen, sowie einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit und Naturverbundenheit, bietet dieses Haus eine einzigartige Lebensqualität. Zusätzlich wurde es senioren- oder behindertengerecht gestaltet, um den Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen gerecht zu werden. Dieses Haus zeichnet sich durch seine Funktionalität, ökologische Wertigkeit und Familientauglichkeit bis ins kleinste Detail aus. Das charmante Einfamilienhaus ist in einer ruhigen Sackgassenlage gelegen und besticht durch seine offene Bauweise sowie die Verwendung von Holz als Hauptbaumaterial. Der großzügige Garten ist naturbelassen und lädt zum Entspannen ein. Das Untergeschoss des Hauses bietet wohnliche Räume, während das Erdgeschoss mit seiner offenen Bauweise und einer einladenden Terrasse zum Verweilen im Freien einlädt. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein großes Bad und ein pfiffiger Hauswirtschaftsraum. Zudem verfügt das Haus über einen Spitzboden. Die moderne Heiztechnik und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein angenehmes Raumklima und eine effiziente Energienutzung. Die Photovoltaikanlage ermöglicht es, eigenen Strom zu erzeugen und sogar Gewinn zu erzielen. Mit einer Deckenhöhe von bis zu 2,85m im gesamten Haus sowie Echtholzböden strahlt das Haus eine großzügige und natürliche Atmosphäre aus. Dieses Anwesen vereint modernen Wohnkomfort mit ökologischer Nachhaltigkeit und bietet seinen Bewohnern ein behagliches Zuhause inmitten einer grünen Oase. Wenn Sie in Zeiten steigender Energiepreise Wert auf weitgehend autarke Energieversorgung sowie energiesparendes und familienfreundliches Wohnen legen, sollten Sie dieses Haus unbedingt kennenlernen. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.



Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Alles zum Standort

Das attraktive Einfamilienhaus liegt im malerischen Ortsteil St. Tönis in der Stadt Tönisvorst. St. Tönis zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung nach Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach aus und gewinnt als Wohngebiet zunehmend an Bedeutung. Neben seiner guten Anbindung besticht der Ortsteil durch seinen hohen Freizeitwert und ist von einer weitläufigen Landschaft umgeben, die zu ausgedehnten Spaziergängen und herrlichen Radtouren einlädt. Die Stadt ist auch für ihr Apfelanbaugebiet bekannt und trägt den Beinamen "Apfelstadt". Das Sport- und Freizeitbad "H2Oh" mit Saunalandschaft in St. Tönis ist überregional bekannt und ein beliebtes Ausflugsziel. St. Tönis vereint den Charme des Landlebens mit den Annehmlichkeiten des Stadtlebens und bietet das ganze Jahr über eine Vielzahl von Stadtfesten und Märkten. Die Nähe zur Stadt Krefeld sowie die gute Infrastruktur machen St. Tönis zu einem attraktiven Wohnort. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt St. Tönis über mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium. Zudem gibt es diverse Sportvereine und Fitnessangebote. Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage in St. Tönis, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern. In fußläufiger Entfernung sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Dienstleistungsbetriebe gut erreichbar. Die Natur beginnt praktisch vor der Haustür.

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen

Objektnummer: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)