

Tönisvorst – Tönisvorst

# Familientraum in ruhiger Lage in St. Tönis

Objektnummer: 24052239



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 259 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

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

Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052239
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	189.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972



Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Die Immobilie





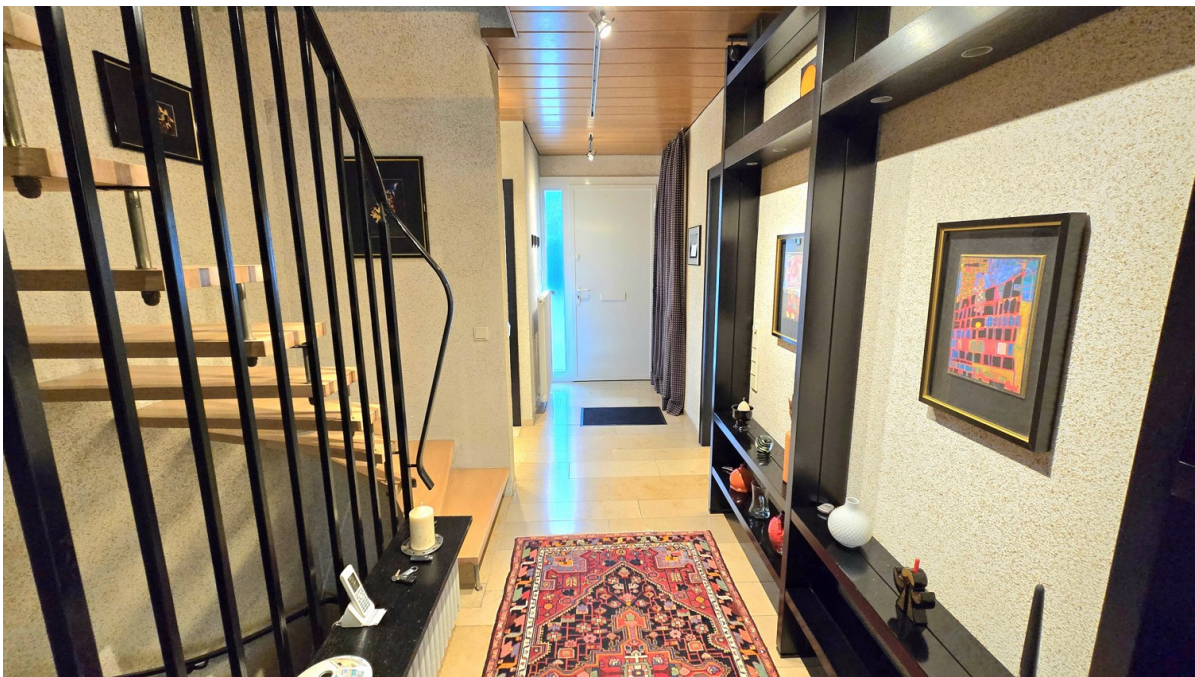
Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

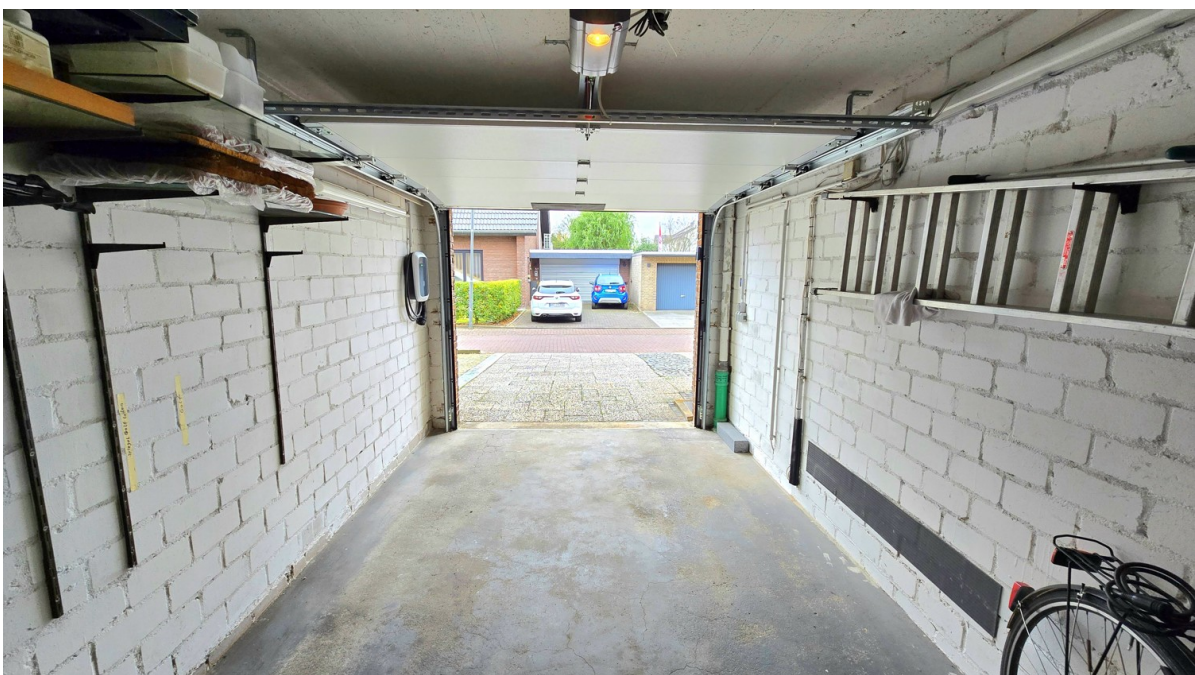
## Die Immobilie





Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



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: 24052239 - 47918 Tönisvorst – 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: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1971 in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend. Das ca. 259 m<sup>2</sup> große Grundstück eignet sich ideal für Familien, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch zur Natur schätzen. Die Immobilie bietet ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen. Hierin enthalten sind ca. 103 m<sup>2</sup> baurechtlich genehmigte Wohnfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss und ca. 22 m<sup>2</sup> Wohnfläche im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss, die nicht nachgenehmigt wurde. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich der unter dem Teppichboden mit Stäbchenparkettboden ausgestattet ist und der durch die großen Fenster viel Tageslicht erhält und eine angenehme Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Die moderne Einbauküche der Marke Siematic ist sehr gut ausgestattet und bietet alle Funktionen für die Zubereitung von Mahlzeiten. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt drei Zimmer, die als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Das ausgebaute Dachgeschoss mit Tageslicht-Duschbad stellt einen zusätzlichen, flexiblen Raum zur Verfügung. Er kann beispielsweise als Gästezimmer, Hobbyraum oder Arbeitsbereich genutzt werden. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde 2008 zuletzt modernisiert. Die Ausstattung entspricht den gängigen Standards und die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage, die mit einem elektrischen Sektionaltor, einer Gartentür und einer Wallbox ausgestattet ist – ideal für das bequeme Parken und Laden eines E-Fahrzeugs. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.



Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Tönisvorst. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Gärten, Grünflächen und eine harmonische Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern aus. Wohnlage Ruhige, freundliche Nachbarschaft, ideal für Familien, Paare und Senioren. Grüne Umgebung mit Gärten, Bäumen und kleinen Grünanlagen. Vielfältige Architektur mit modernen und traditionellen Häusern. Verkehrsanbindung Gute Anbindung an die A44 und A57, schnelle Erreichbarkeit von Krefeld, Düsseldorf und Neuss. Der öffentliche Nahverkehr, Bus & Bahn sind fußläufig erreichbar. Freizeit und Naherholung Parks und Grünanlagen wie der Stadtpark St. Tönis laden zu Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Sportmöglichkeiten, Fitnessstudios und Schwimmbäder in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants im Zentrum von St. Tönis. Bildung und Betreuung Kindergärten und Grundschulen in fußläufiger Entfernung, weiterführende Schulen gut erreichbar. Diverse Bildungseinrichtungen in Krefeld und Düsseldorf für berufliche Weiterentwicklung. Fazit St. Tönis bietet eine hohe Lebensqualität mit ruhigem Wohnen, guter Anbindung und vielfältigen Freizeit- und Bildungseinrichtungen, was es zu einem attraktiven Standort für Familien und Berufspendler macht.

Objektnummer: 24052239 - 47918 Tönisvorst – Tönisvorst

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 189.11 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24052239 - 47918 Tönisvorst – 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)