

Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

# Ein Ambiente zum Verlieben in St. Tönis

Objektnummer: 24052192



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

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

Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052192	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1998	Ausstattung	Kamin, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	89.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.03.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052192 - 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: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle 3-Zimmer-Eigentumswohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und moderne Architektur. Auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das höchsten Komfort bietet. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Raum perfekt mit der offenen Küche. Diese ist mit modernen Geräten, eleganten Oberflächen und einer praktischen Kücheninsel ausgestattet, die nicht nur funktional ist, sondern auch ein optisches Highlight darstellt. Die Wohnung ist mit edlem Fischgrät-Parkettboden ausgelegt, der für eine warme, einladende Ausstrahlung sorgt und durchgängig in allen Wohnräumen verwendet wird. Die Schlafzimmer bieten großzügigen Platz und schaffen einen ruhigen Rückzugsort. Das Badezimmer ist eine wahre Wohlfühloase mit einer großzügigen Rainshower-Dusche, modernen Armaturen und hochwertigen Fliesen. Ein Balkon rundet das Angebot ab und lädt dazu ein, den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen. Zusätzlich steht Ihnen eine Garage zur Verfügung. Mit ihrer exklusiven Ausstattung und hervorragenden Lage ist diese Eigentumswohnung ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort verbinden möchten.

Objektnummer: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in St. Tönis. 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: 24052192 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24052192 - 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)