

Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

# Verwirklichen Sie Ihren Traum! Repräsentatives Zuhause auf parkähnlichem Grundstück

????????? ??????????: 24052005



?????????: ca. 221 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.326 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24052005 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24052005 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?? ??? ??????

???????? ??????????	24052005
????????????	ca. 221 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
????????	7
???????????? ???	5
????????	2
???? ?????????????	1961
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	?????????
??????	??????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2000
?????????	????????
??????????????	ca. 223 m <sup>2</sup>
????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24052005 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	198.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.10.2033	????????????? ???????????????? ????????????	F
????? ???????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

??????? ???????: 24052005 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

??? ?????? ???????????

Dieses eindrucksvolle Einfamilienhaus, architektonisch ansprechend gestaltet und frei stehend auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.326 m<sup>2</sup>, erwartet Sie in St. Tönis, einem Teil von Tönisvorst, der malerischen Apfelstadt am Niederrhein. Betreten Sie das Anwesen durch den gepflegten Vorgarten und lassen Sie sich von den exquisiten Details im Inneren verzaubern: Hochwertige Marmorfliesen und massive Holztüren begrüßen Sie in der großzügigen Diele, die zu einem Gäste-WC und einer beeindruckenden Wohnküche mit Vorratsraum führt. Die offene Gestaltung führt Sie weiter in das Wohn- und Esszimmer mit einer imposanten Fensterfront und exklusivem Parkettboden. Große Glasschiebetüren öffnen sich zur überdachten Terrasse mit Blick auf den parkähnlichen Garten, der Raum für Entspannung, Sport und Spiel bietet. Der Schlafbereich im Erdgeschoss umfasst zwei geräumige Schlafzimmer mit Einbauschränken und ein behindertengerechtes Tageslicht Badezimmer mit großer Dusche. Eine mit Marmor geflieste Treppe führt Sie in das Obergeschoss, wo Sie von einem großzügigen Flur aus in ein großes Wohn-/Kinder-/Arbeitszimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleideraum und ein Gästezimmer gelangen. Ein zusätzliches Bad, praktische Einbauschränke und eine ansprechende Empore vervollständigen diese Etage. Im wohnlich ausgebauten Kellergeschoss finden Sie einen einladenden Partyraum mit Kamin, ein Gästezimmer, ein Büro und einen Hauswirtschaftsraum mit Sauna und Dusche. Eine Garage für zwei Autos, ein zusätzlicher Speicher und eine durchdachte Schleuse für den bequemen Transport von Einkäufen runden dieses außergewöhnliche Anwesen ab. Mit einer gehobenen Ausstattung, regelmäßigen Renovierungen und einem erstklassigen Zustand bietet dieses Haus einen unvergleichlichen Wohnkomfort und ein zeitloses Ambiente, das jeden Tag zu einem Genuss macht. 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.

??????? ???????: 24052005 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

???????????????? ???? ??????????

- Parkähnlicher Garten mit wertvoller Bepflanzung
- Überdachte Sonnenterrasse mit perfekter Süd-West-Ausrichtung
- Zwei vollwertige, großzügige Wohnetagen auf ca. 221 m<sup>2</sup>
- Zwei Tageslicht-Duschbäder und zwei Gäste-WCs
- Modernisierte Ölheizung mit großem unterirdischem Außentank außerhalb des Hauses
- Pflegeleichte Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Mehrere Speicher- und Abstellräume für zusätzlichen Stauraum
- Hohe Sicherheitsstandards durch massive Eingangstür, Riegelsysteme und elektrische Rollläden aus Massivholz
- Hochwertige Innenausstattung mit Parkett und Marmorböden, Holz-Innentüren aus Eiche und Textiltapeten
- Wohnraumähnlich ausgebaute Kellerräume mit Fußbodenheizung, Kamin, Sauna und großzügigem Hauswirtschaftsraum

??????? ???????: 24052005 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

??? ??? ??? ???????????

St. Tönis, ein Teil von Tönisvorst, der malerischen Apfelstadt am Niederrhein, beheimatet dieses einladende Anwesen. Diese idyllische Stadt im Westen Nordrhein-Westfalens, mit etwa dreißigtausend Einwohnern im Kreis Viersen des Regierungsbezirks Düsseldorf, besteht aus den beiden charmanten Hauptortsteilen St. Tönis und Vorst. Diese Lage bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Fußläufig erreichbar sind nicht nur mehrere Kindergärten und zwei Grundschulen, sondern auch der lebendige Stadtkern mit einer Fülle von Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich verfügt die Stadt über zwei weiterführende Schulen, das renommierte Michael-Ende-Gymnasium und die Rupert-Neudeck-Gesamtschule. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit dem zentralen Umschlagplatz am Wilhelmplatz als Haltepunkt für mehrere Buslinien und Endstation der Straßenbahnlinie 041, die eine direkte Verbindung nach Krefeld bietet. Weitere Buslinien führen über den Ortsteil Vorst zum Süchtelner Busbahnhof, nach Kempen und Grefrath. Ein Bürgerbus ergänzt das innerstädtische Verkehrsnetz. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Krefeld ist nur 6 km entfernt, Mönchengladbach 20 km, Düsseldorf 30 km und der Düsseldorfer Flughafen ist in 25 km bequem über die Autobahn erreichbar. Tönisvorst und seine Umgebung bieten eine Fülle von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Die atemberaubende Landschaft des Niederrheins mit seinen geraden Pappelalleen, malerischen Kopfweiden und sanften Auen lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Wanderer und Radfahrer können entlang der Flüsse, Seen und Wälder die Schönheit der Natur und Kultur entdecken, während Familien Genuss und Entspannung finden.

???????? ??????????: 24052005 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 198.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist F.



???????? ??????????: 24052005 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)