

Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

# Ihr neues Zuhause mit viel Potenzial in Sankt Tönis

*CODICE OGGETTO: 23052015*



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 273 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23052015 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23052015 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23052015
Superficie netta	ca. 91 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23052015 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	211.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.02.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

**CODICE OGGETTO: 23052015 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst**

## Una prima impressione

In sehr schöner gewachsener Wohnlage im beliebten Stankt Tönis befindet sich dieses attraktive Einfamilienhaus. Es liegt ruhig und eignet sich ideal für eine Familie mit Kind, schön geborgen in einem kleinen Stichweg. Das Haus wurde im Jahre 1971 konventionell, massiv in 2-geschossiger Bauweise mit Vollunterkellerung, Vollverklinkerung und Satteldach erstellt. Es verfügt über eine komfortable Breite von 6m. Die Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Ein zusätzlicher Vorteil besteht in der Möglichkeit, den Spitzboden, wie bei Nachbarn, auszubauen. Das Grundstück verfügt über eine wunderbare Südausrichtung. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine angenehm große Diele. Von dieser gelangen Sie zum Gäste-WC und zur Garderobe. Sie bietet Zugang zur Küche sowie zum schönen, ca. 35 m<sup>2</sup> großen, mit Parkett ausgelegtem Wohn-/Essbereich. Hier schließen sich die Sonnenterrasse sowie der hübsche Garten an. Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit Zugang zum Südbalkon. Weiterhin gibt es auf dieser Wohnebene ein Vollbad, das mit Wanne und Dusche versehen ist. Im Keller finden Sie neben der großen Waschküche, einen Abstellraum und einen Hobbyraum mit Treppe zum Garten. Der Garten ist eingewachsen und eingefriedet. Die hausbreite Terrasse ist zum Teil durch den Balkon überdacht und garantiert einen angenehm geschützten Aufenthalt auch bei nicht perfektem Wetter. Nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet sich die massiv erstellte Garage sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz. Fazit Ein sehr schönes Haus in guter Lage mit allerbesten Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung überzeugt. Da sich das Haus nahezu im Originalzustand befindet, sollten ein neues Bad und eine neue Heizung eingeplant werden. 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.

**CODICE OGGETTO: 23052015 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst**

## Tutto sulla posizione

Sankt Tönis, ein Kleinod im Westen von Düsseldorf, liegt perfekt eingebettet in die reizvolle Landschaft des linken Niederrheins im Kreis Viersen. Hier vereinen sich für die ca. 30.000 Einwohner in idealer Weise die Möglichkeiten des großstädtischen Lebens mit dem Charme des ländlichen Lebensraums. Die Stadt bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote. Sich ausgiebig verwöhnen lassen kann man z. B. in der Sauna und Wellnesslandschaft des Spaßbads H2OH. Zahlreiche Sportanlagen und Sporthallen stehen für Fußball, Tennis, Tanzen, Leichtathletik, Fitness, etc. zur Verfügung und kommen insbesondere auch den Tönisvorster Sportvereinen zugute. In Sankt Tönis gibt es ein Krankenhaus und Ärzte aus allen Fachrichtungen. Ebenfalls bietet die Stadt diverse Kindertagesstätten und Grundschulen sowie eine Sekundarschule und ein Gymnasium. In der Nähe des hier angebotenen Grundstücks sind die Kita St. Antonius, das Gymnasium, die Realschule, die Gesamtschule und die Gemeinschaftsgrundschule Corneliusstraße. Für die Besorgung der Dinge des täglichen Bedarfs erreicht man die Innenstadt fußläufig in wenigen Minuten. Restaurants und Cafés, verschiedene Lebensmittelmärkte und Fachgeschäfte sind im direkten Umkreis und in der Fußgängerzone zu finden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Von Tönisvorst (Sankt Tönis) nach Krefeld gibt es eine regelmäßige Straßenbahnverbindung. Mit dem Auto erreicht man in ca. 10 Minuten die Autobahnen A 40, A 52 und A 44. In die Innenstadt von Düsseldorf oder zum Flughafen Düsseldorf sind es weniger als 30 Minuten. Ebenso schnell erreicht man die holländische Grenze in Venlo.

**CODICE OGGETTO: 23052015 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 211.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODICE OGGETTO: 23052015 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)