

Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

# Wohnen wie im eigenen Haus – Maisonettewohnung mit besonderem Charme

**CODICE OGGETTO: 24052214**



**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,41 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

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

CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24052214
Superficie netta	ca. 140,41 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	4.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1979

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	138.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.02.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980



CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## La proprietà



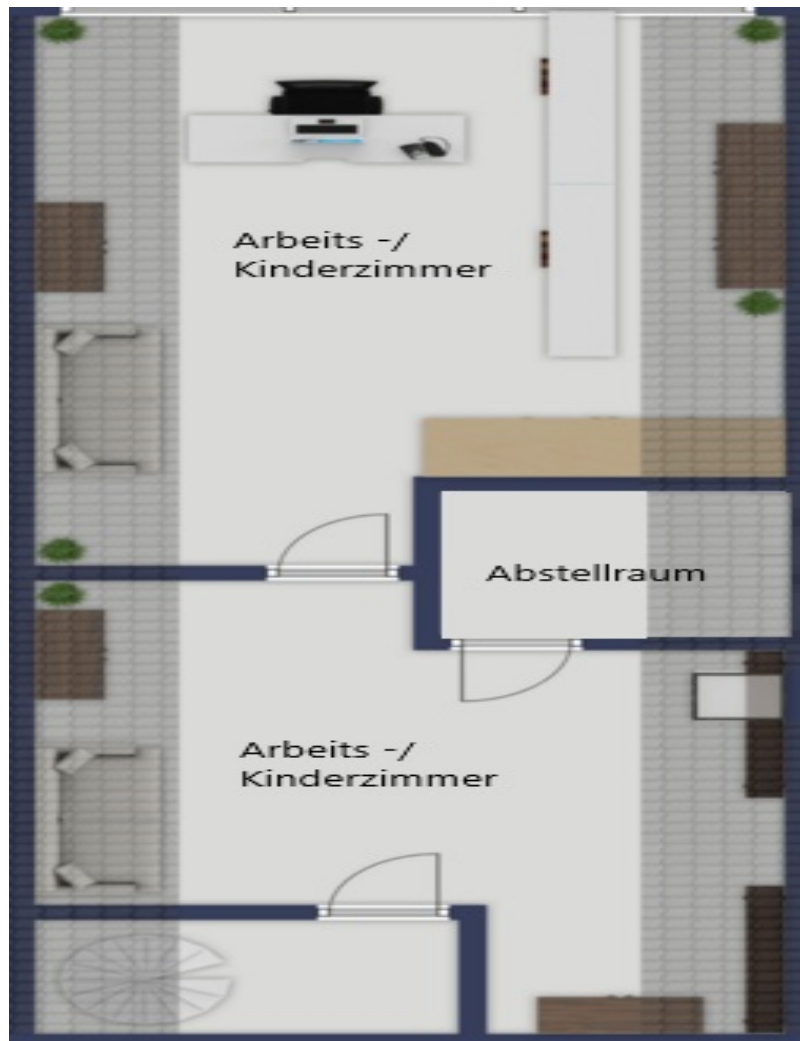


CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Maisonettewohnung bietet durch ihren separaten Eingang eine ideale Lösung für Käufer, die Wert auf Privatsphäre und Unabhängigkeit legen. Erbaut im Jahr 1979, zeichnet sich die Wohnung mit 140 m<sup>2</sup> durch ihre solide Bauweise und eine gute Ausstattungsqualität aus. Die Maisonette erstreckt sich über 4,5 Zimmer und bietet somit sowohl Paaren als auch Familien genügend Platz. Im Obergeschoss befindet sich der einladende Wohnbereich, der durch große Fensterfronten besonders hell und freundlich wirkt. Der angrenzende Essbereich fügt sich nahtlos an und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der im Sommer zum Verweilen einlädt. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und daher ideal für Kochbegeisterte. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Ein weiterer Raum kann je nach Bedarf als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden. Die Maisonette verfügt über ein modernes und gepflegtes Badezimmer, das sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche umfasst. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Die zentrale Heizungsanlage sorgt das ganze Jahr über für wohlige Wärme und wird durch eine moderne Steuerung effizient betrieben. Ein zusätzlicher Kellerraum sorgt für nützlichen Stauraum und rundet das Angebot dieser Maisonette sinnvoll ab. Ob für den Eigenbedarf oder als Investition in die Zukunft – diese Wohnung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mit ihrem gepflegten Zustand und den vielfältigen Gestaltungsoptionen lädt sie dazu ein, sie mit eigenen Ideen und Vorstellungen zu einem Zuhause zu machen. 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 benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

**CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst**

## Tutto sulla posizione

Die Sternstraße in St. Tönis befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die besonders für Familien und Pendler attraktiv ist. St. Tönis gehört zur Stadt Tönisvorst im Kreis Viersen und überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz. Die Nähe zur Autobahn A52 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Städten Düsseldorf und Mönchengladbach sowie den umliegenden Regionen, was die Lage für Berufspendler besonders praktisch macht. Die Umgebung der Sternstraße bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Ruhe. In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Drogerien, die den täglichen Bedarf decken. Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, was die Gegend besonders familienfreundlich macht. Freizeitangebote wie Sporteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen sorgen für Abwechslung und Unterhaltung. Der Ortskern von St. Tönis ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés. Hier können sich die Bewohner entspannen und das dörfliche Flair genießen. Trotz der ruhigen Lage ist die Nähe zu größeren Städten wie Düsseldorf und Mönchengladbach gegeben, sodass man schnell von den Annehmlichkeiten der Stadt profitieren kann. Die Umgebung der Sternstraße bietet zudem zahlreiche Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Der nahegelegene Tönisvorster Wald bietet sich für Wanderungen und Radtouren an, was besonders Naturliebhaber und Sportbegeisterte anspricht. Dank der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung mit Buslinien und einer S-Bahnstation sind auch die benachbarten Städte und das Düsseldorfer Zentrum schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Sternstraße eine hohe Lebensqualität, die eine perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und städtischen Annehmlichkeiten bietet.



**CODICE OGGETTO: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24052214 - 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)