

Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

# Dachgeschoss-Oase mit viel Charme und Potenzial in St. Tönis

Objektnummer: 24052048



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

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

Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	24052048
Wohnfläche	ca. 88,98 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.07.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24052048 - 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: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie befindet sich im Dachgeschoss in einem ansprechenden 5-Parteien-Haus aus dem Jahr 1992 und besticht durch ihre gepflegte Erscheinung. Mit einer Wohnfläche von ca. 87,13 m<sup>2</sup> und einer außergewöhnlichen, gelungenen Aufteilung bietet sie genügend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer mit einem Schlafzimmer, einem Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer und einem sehr großzügiger Wohn- und Essbereich. Der Wohn- und Essbereich ist mit Teppichboden versehen und verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Unter dem Teppichboden befindet sich noch das ursprüngliche Parkett. Ein modernes Klimagerät sorgt hier außerdem für angenehme Temperaturen. Die Highlights der Wohnung sind der offene Giebel mit freiliegenden Balken im Wohn- und Essbereich und die Split Level-Bauweise, die das Schlafzimmer und den Wohnbereich und die Küche durch ein paar Stufen vom anderen Teil der Wohnung absetzen. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Raum für einen Essplatz. Das 2022 hochwertig modernisierte Badezimmer ist mit einer Dusche, Badewanne, Toilette und einem Waschtisch ausgestattet. Hier wurde bei der Modernisierung besonders auf hochwertige Materialien und zeitloses Design geachtet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, welches den Wohnkomfort erhöht. Zur Wohnung gehören zwei Balkone, auf denen sich herrlich entspannen und die Sonne genießen lässt. Ein Stellplatz ein Kellerraum, sowie ein Gemeinschafts-Wasch- und Trockenraum und ein Fahrradkeller bieten zusätzlichen Komfort. Im Spitzboden steht weiterer Stauraum zur Verfügung. Zudem sind zwei Abstellräume im Flur vorhanden, die für Ordnung sorgen. Diese Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus, die den Wohnraum optimal nutzbar macht. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte Immobilie in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen. Aufgrund des besonderen Raumkonzepts, der modernen Ausstattung und der beiden Balkone könnte diese Immobilie Ihr neues Zuhause sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Dachgeschosswohnung. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im idyllischen Stadtteil St. Tönis, welcher zur Stadt Tönisvorst gehört und im Kreis Viersen des Regierungsbezirks Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen liegt. St. Tönis, auch bekannt als "Apfelstadt am Niederrhein", bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Infrastruktur. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre Ruhe und Familienfreundlichkeit aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten und zwei Grundschulen, die den Weg für die Jüngsten angenehm kurz gestalten. Zudem bietet der lebendige Stadtkern von St. Tönis eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Von Supermärkten über Boutiquen bis hin zu gemütlichen Cafés und Restaurants ist alles vorhanden, was das Herz begehrt. Neben den Grundschulen gibt es in St. Tönis auch weiterführende Schulen wie das renommierte Michael-Ende-Gymnasium und die Rupert-Neudeck-Gesamtschule. Diese Schulen sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der zentrale Wilhelmplatz dient als Knotenpunkt für mehrere Buslinien und ist zugleich Endstation der Straßenbahnlinie 041, die eine direkte Verbindung nach Krefeld und zum Krefelder Hauptbahnhof bietet. Zusätzliche Buslinien ermöglichen Verbindungen in die umliegenden Orte wie Süchteln, Kempen und Grefrath. Für den innerstädtischen Verkehr steht zudem ein Bürgerbus zur Verfügung, der die verschiedenen Stadtteile von Tönisvorst miteinander verbindet. Die verkehrsgünstige Lage von St. Tönis ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der nahegelegenen Großstädte. Krefeld ist nur etwa 6 km entfernt, Mönchengladbach ca. 20 km, die Düsseldorfer Innenstadt etwa 30 km und der Düsseldorfer Flughafen rund 25 km. Die Autobahnen A44 und A57 bieten zudem eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Lage bietet den perfekten Ausgangspunkt für vielfältige Freizeitaktivitäten. Die reizvolle Landschaft des Niederrheins mit ihren schnurgeraden Pappelalleen, malerischen Kopfweiden und sanften Auenlandschaften lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Die Umgebung von Tönisvorst ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und zum Genuss der Natur. Insgesamt bietet St. Tönis eine ideale Wohnlage für Familien und alle, die eine ruhige Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung schätzen. Die Kombination aus naturnaher Lage und städtischen Annehmlichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.

Objektnummer: 24052048 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne. Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Objektnummer: 24052048 - 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)