

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,57 m²
Kaufpreis: 234.000,00 EUR

Scout-ID: 140652859



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens

Herr Marco Nilkens

E-Mail: nilkens.immo@t-online.de

Tel: +49 2151 700297

Fax: +49 2151 700594

Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1985
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	84,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1985
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Immobilien Nilkens hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,57 m²
Kaufpreis: 234.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Top-Lage! Nahe Ortskern! Mit überdachtem Balkon und Garage!

Solide Erdgeschoss-Eigentumswohnung innerhalb eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit kleiner Wohneinheit, umgeben von einer ebenfalls gepflegten Außenanlage mit viel Grün!

Zusätzlich zur Wohnfläche im Erdgeschoss verfügt die Eigentumswohnung über weitere Fläche zur alleinigen Nutzung (ein innerhalb der ETW liegender 20 m² großer Hobbyraum, der über eine Spartreppe erreichbar ist sowie ein separater Kellerraum, über den Hobbyraum erreichbar).

Renovierungsbedürftig!

Ausstattung:

- moderne Ausstattung
 - guter Raumzuschnitt mit großzügigem Wohn-/Essbereich
 - Böden:
 - Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, Küche, Diele: Laminat (schwarz marmoriert)
 - überdachter Balkon (Fliesen, terra) in West-Ausrichtung mit Markise (hellgrau)
 - viel Tageslicht durch großzügige Kunststoff-Fensterelemente (dunkelbraun, teilweise bodentiefe) mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden
 - Badezimmer mit bodentiefer, großzügiger Dusche (Fliesen: weiß / schwarz) - Gäste-WC (Fliesen: weiß / schwarz)
 - Holztüren und Zargen (Dekor weiß), Glaselement zum Wohnbereich
 - 20 m²-Hobbyraum innerhalb der ETW (über eine Spartreppe erreichbar)
 - separater Kellerraum, Waschmaschinen- und Trockenraum über den Hobbyraum erreichbar
- u.v.m.

Lage:

St. Tönis, ein Stadtteil von Tönisvorst, gilt als Ortschaft, die sich durch ländliche Ruhe und dennoch günstige Verkehrsanbindung an die nächst größeren Städte Kempen, Viersen, Krefeld und Mönchengladbach auszeichnet.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Ortskernnähe. Alle wichtigen Einrichtungen sind schnell erreicht (sämtliche Schulförmn, Kindergärten, Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Supermarkt, Bäcker etc.).

Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen findet man auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis sowie im Naherholungsgebiet "Krefeld-Forstwald". Diverse Sportvereine und das Schwimmbad in St. Tönis bieten weitere Freizeitgestaltung.

Die Anbindungen an die A 61, A 52 und A 44 Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach, ins Ruhrgebiet und die benachbarten

Niederlande sind in nur wenigen Minuten, der Flughafen Düsseldorf - International sowie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 20 Autominuten erreicht.

Sonstiges:

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:

- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
- Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen, Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
- Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten Marketingkonzeptes
- Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und Außenaufnahmen
- Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller Besichtigungsrundgang (optional)
- Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten
- Marketing on- und offline (relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
- Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
- Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen / Vermeidung von "Besichtigungstourismus"
- Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen
- Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
- Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
- Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss
- Übergabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,57 m²
Kaufpreis: 234.000,00 EUR

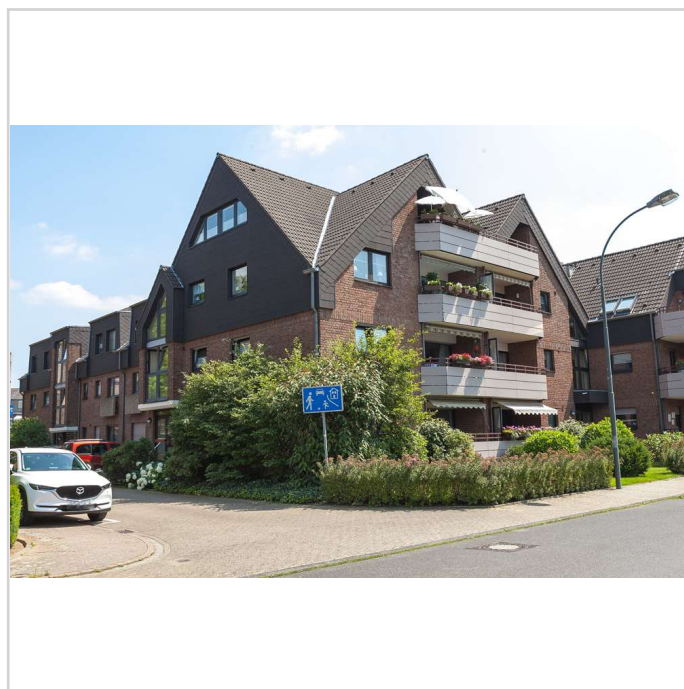
selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Büro KREFELD
Camensstr. 71
47807 Krefeld
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS
Blaumeisenweg 37
47918 Tönisvorst
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(unselbständige Zweigstelle)

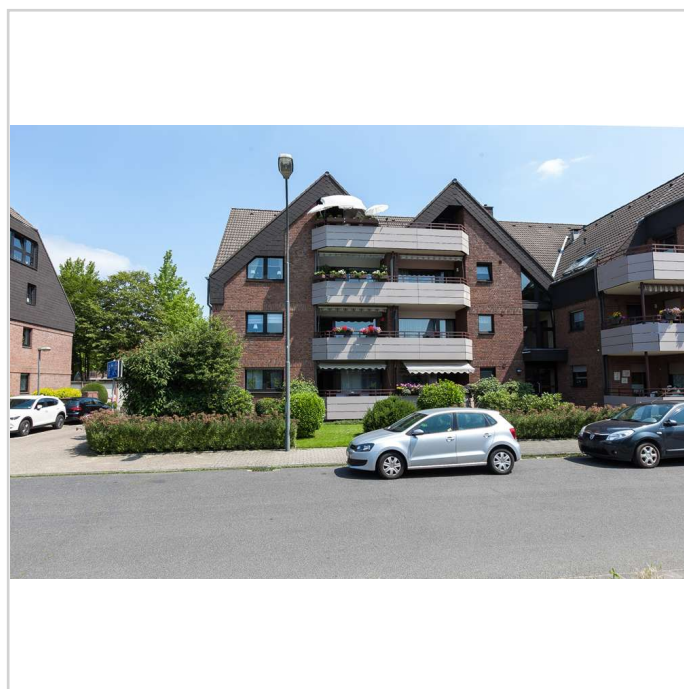
Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

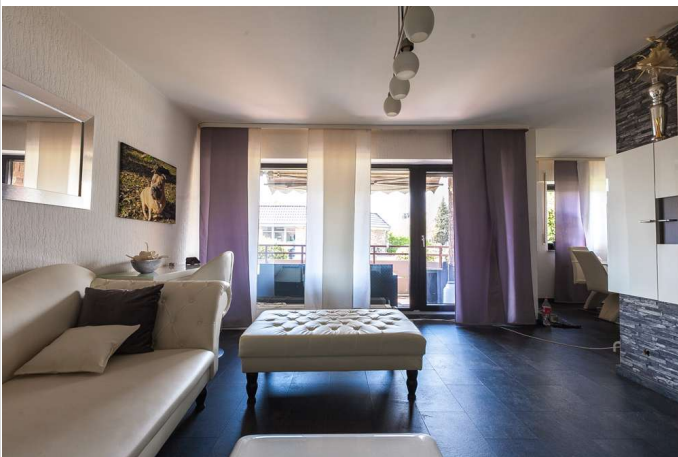
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,57 m²
Kaufpreis: 234.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Wohnbereich



Wohnbereich

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,57 m²
Kaufpreis: 234.000,00 EUR



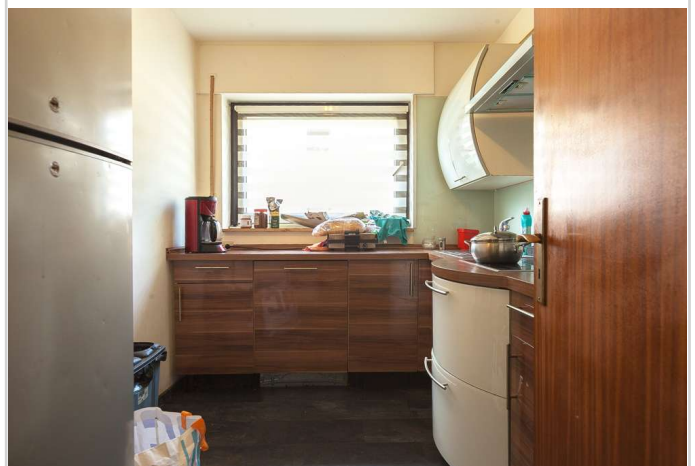
Wohnbereich



Essbereich



Gäste-WC



Küchenbereich

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00

Wohnfläche ca.: 73,57 m²

Kaufpreis: 234.000,00 EUR



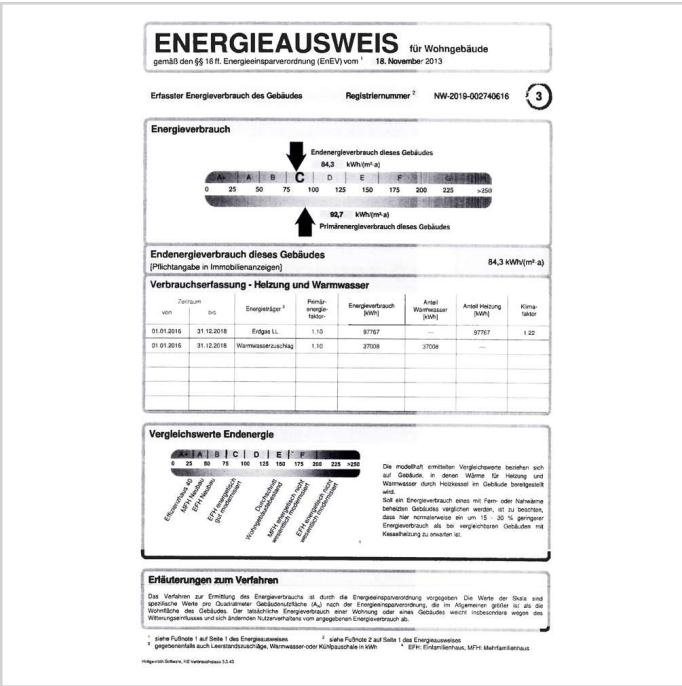
Hobbyraum



Garagenhof

Berechnung der Wohnflächen					
Wohnung II 2					
Diele und Abstellr.	2,05 x 2,93	6,01			
	./.	0,80 x 1,70	1,36		
		0,90 x 0,08	0,07		
		1,60 x 1,16	1,86		
		0,08 x 1,00	0,08	6,66	6,46
WC	2,35 x 1,00		2,35		2,28
Bad	2,67 x 2,26	6,03			
	./.	0,78 x 1,08	0,84	5,19	5,03
Kochen	2,29 x 3,18		7,28		7,06
Schlafen	3,50 x 4,26	14,91			
		0,69 x 1,00	0,69	15,60	15,13
Wohnen	5,575 x 4,01	22,36			
		1,51 x 0,24	0,36		
		2,90 x 4,26	12,35	35,07	34,02
Loggia	2,00 x 3,65	7,30			
	./.	0,5 x 0,5 x 0,5	0,13		
		7,17 x 0,5			3,59
Wohnfläche gesamt					73,57 qm
=====					
Hobbyraum	5,645 x 4,01	22,64			
	./.	0,70 x 1,70	1,19	21,45	20,81 qm
=====					

Wohnfläche



EnEV

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,57 m²
Kaufpreis: 234.000,00 EUR

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 26 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

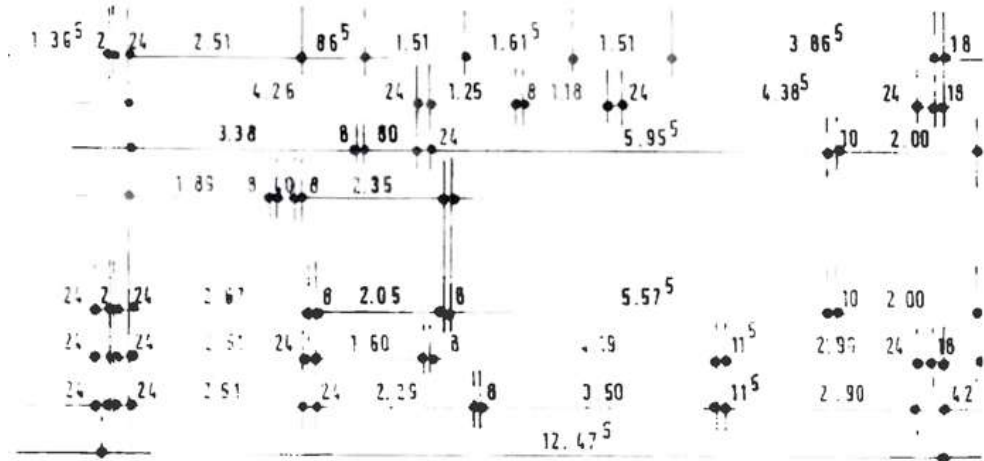
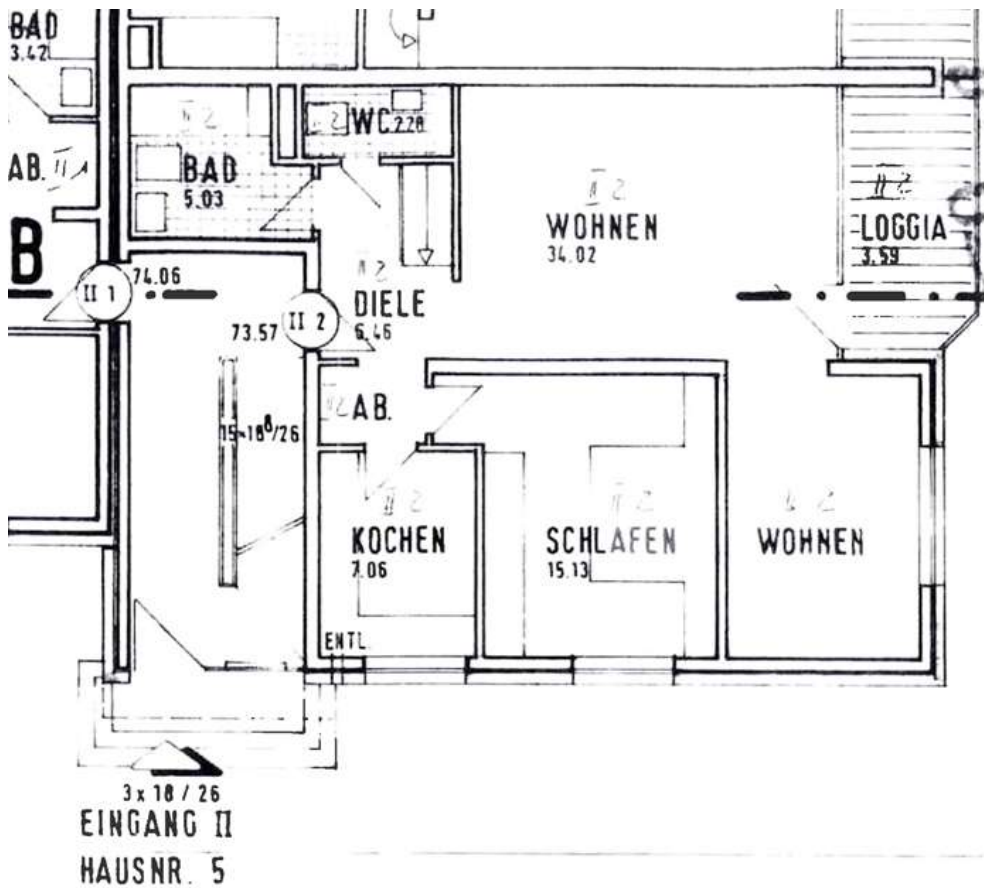
Nilkens Immobilien

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	73,57 m²
Kaufpreis:	234.000,00 EUR



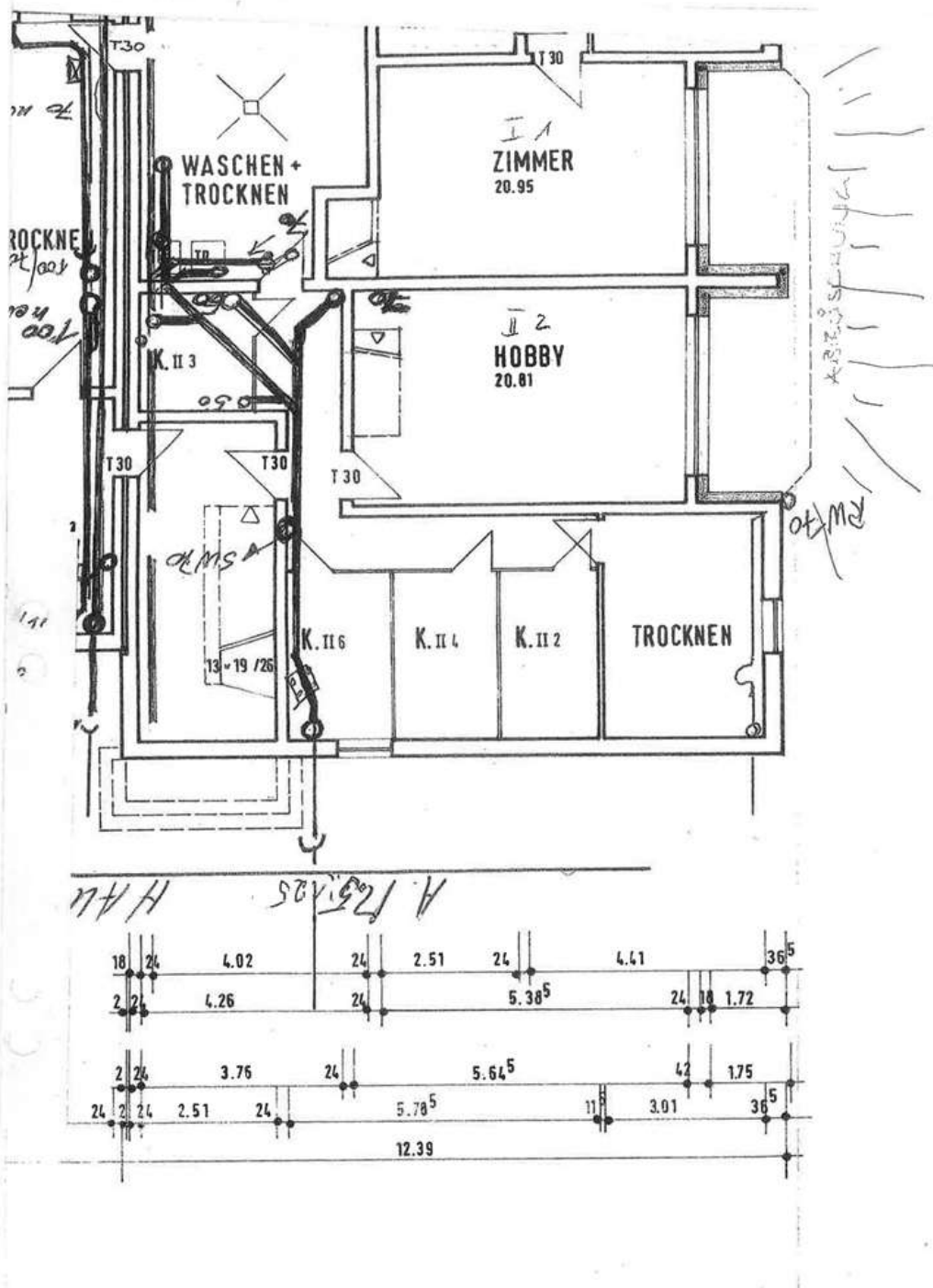
Grundrissplan EG

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	73,57 m²
Kaufpreis:	234.000,00 EUR



Grundrissplan KG

Erdgeschoss-ETW mit überdachtem Balkon, Garage sowie 20 m²-Hobbyraum in guter Wohnlage nahe Ortskern



47918 Tönisvorst

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	73,57 m²
Kaufpreis:	234.000,00 EUR

