

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 bodentief)
 - 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 Ortskernähe. Alle wichtigen Einrichtungen sind schnell erreicht (sämtliche Schulformen, 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. Einkholung aller Verkaufsunterlagen
 - (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulistenverzeichnis / 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 / Einkholung 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 vorgemerkteten 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!

Nähtere 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

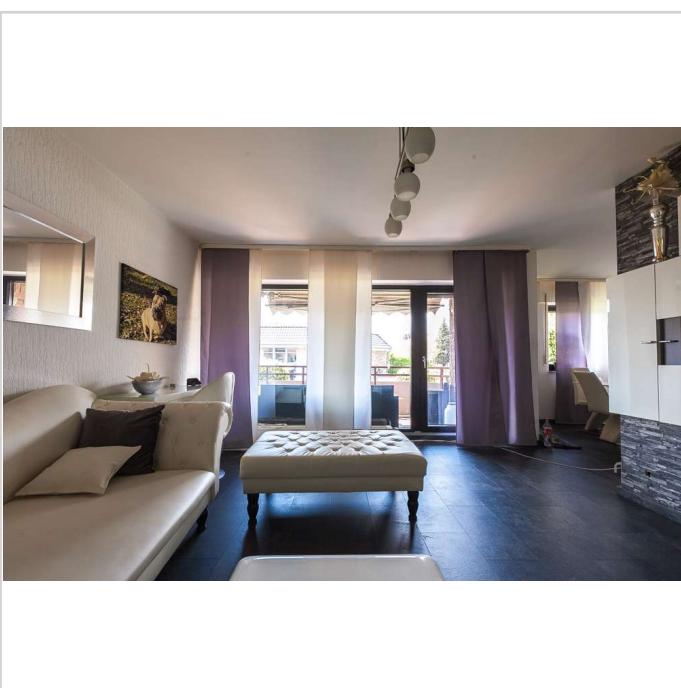
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,57 m²
Kaufpreis: 234.000,00 EUR



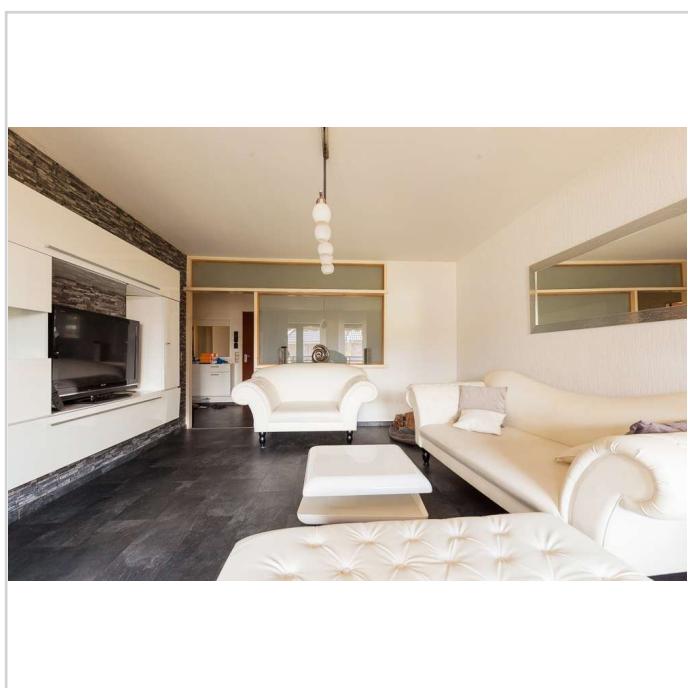
Hausansicht



Hausansicht



Wohnbereich



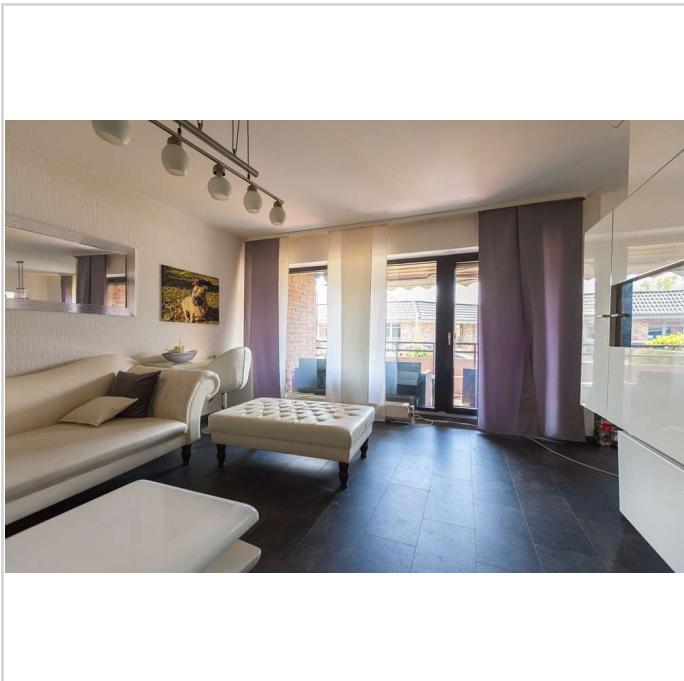
Wohnbereich

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

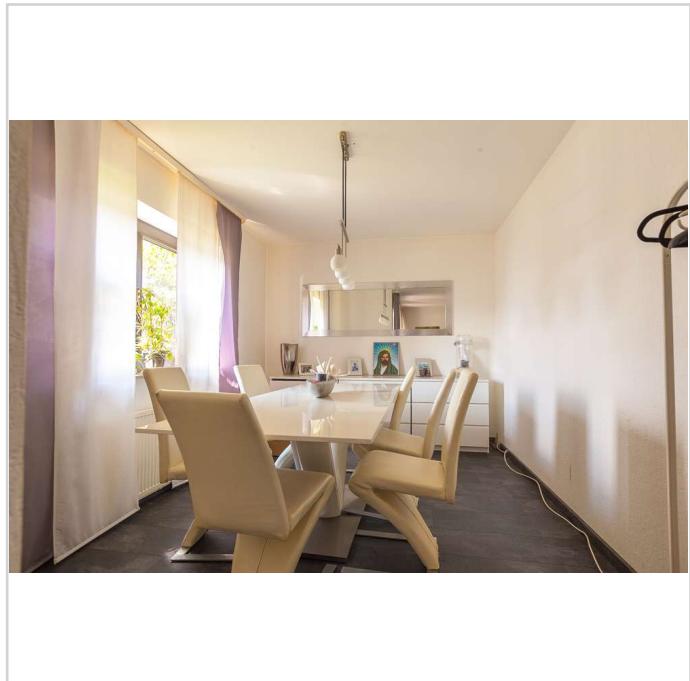


47918 Tönisvorst

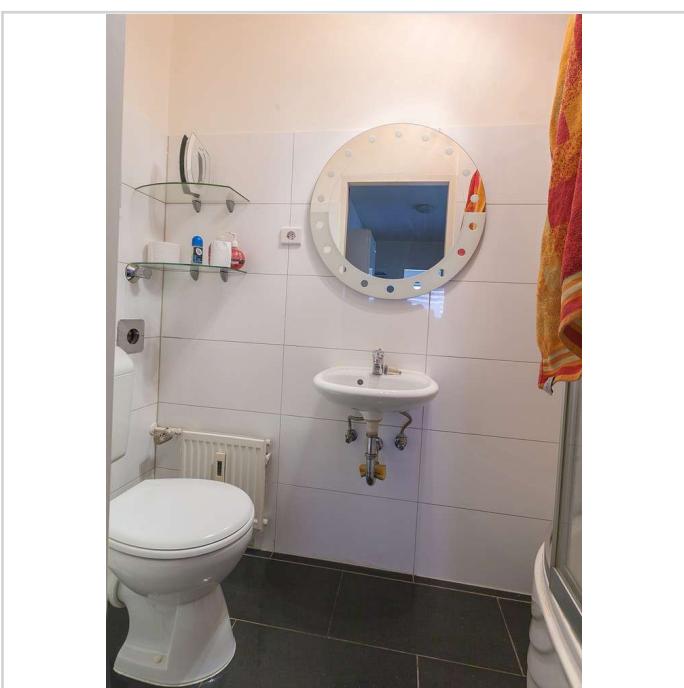
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 73,57 m²
Kaufpreis: 234.000,00 EUR



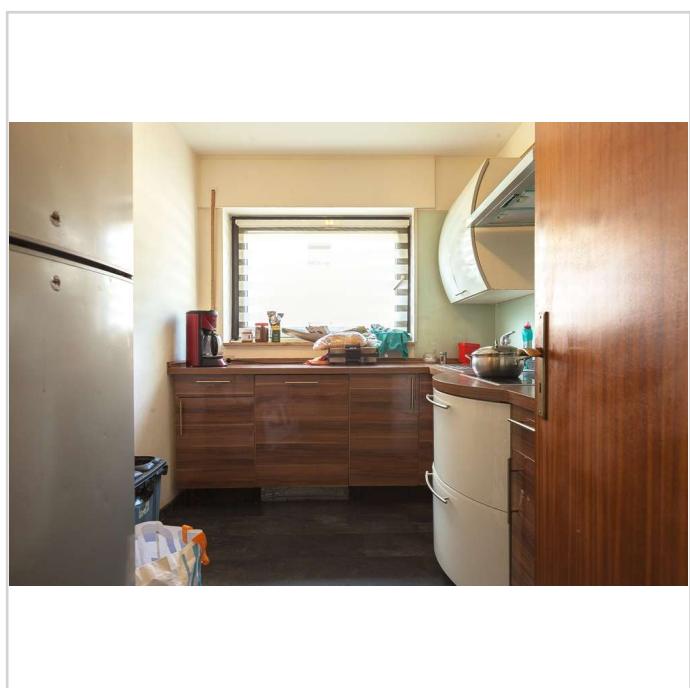
Wohnbereich



Essbereich



Gäste-WC



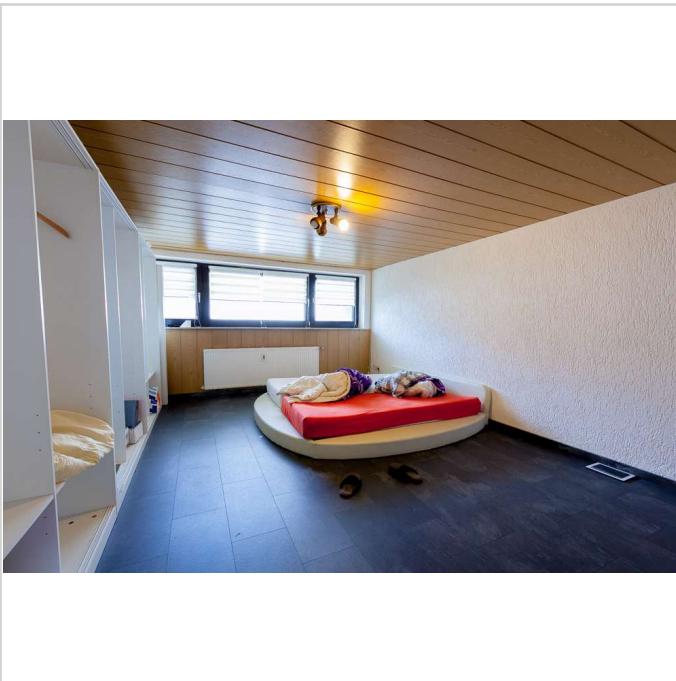
Küchenbereich

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			
<u>Wohnung II 2</u>			
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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude																																	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013			Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes			Registriernummer ² NW-2019-002740616			3																								
Energieverbrauch Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 84,3 kWh/(m ² a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 90,7 kWh/(m ² a)																																	
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 84,3 kWh/(m ² a) Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser <table border="1"> <thead> <tr> <th>von</th> <th>bis</th> <th>Energieart ³</th> <th>Perf.-faktor</th> <th>Energieverbrauch [kWh]</th> <th>Anteil Warmwasser [kWh]</th> <th>Anteil Heizung [kWh]</th> <th>Klimafaktor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.2016</td> <td>31.12.2018</td> <td>Endg. LL</td> <td>1,10</td> <td>97767</td> <td>—</td> <td>97767</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>01.01.2016</td> <td>31.12.2018</td> <td>Warmwasserzähler</td> <td>1,10</td> <td>37008</td> <td>37008</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>										von	bis	Energieart ³	Perf.-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	01.01.2016	31.12.2018	Endg. LL	1,10	97767	—	97767	1,22	01.01.2016	31.12.2018	Warmwasserzähler	1,10	37008	37008	—	—
von	bis	Energieart ³	Perf.-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor																										
01.01.2016	31.12.2018	Endg. LL	1,10	97767	—	97767	1,22																										
01.01.2016	31.12.2018	Warmwasserzähler	1,10	37008	37008	—	—																										
Vergleichswerte Endenergie Das Modellhaus ermittelte Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Holzkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beliefert werden, so kann es vorkommen, dass dieser höher ist als die tatsächliche Wärmeleistung, da es hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizleitung zu erwarten ist.																																	
Erklärungen zum Verfahren Das Verfahren zur Erstellung des Energieausweises ist durch die Energieeinsparverordnung vorgesehen. Die Werte der Spalte sind gesetzliche Wertangaben. Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde (BAU) nach der Energieeinsparverordnung, ob im Allgemeinen gleichermaßen wie in der Wirklichkeit des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wirkungsgrads unterschiedlicher Nutzerabnahmen vom angegebenen Energieverbrauch ab. ¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² gemeinsam mit Lizenzierten Architekten, Wissenschaftlern oder KfW-Baudatenbanken in Köln ³ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises * siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises ** BFH - Bundesfinanzhof, MFH - Mehrfamilienhaus Hausgruppe Schwerpunktverkauf 2018																																	

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

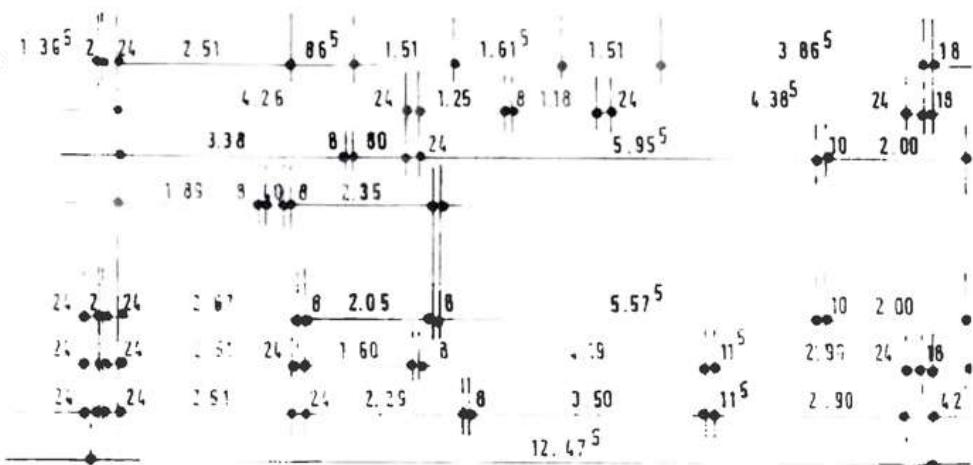
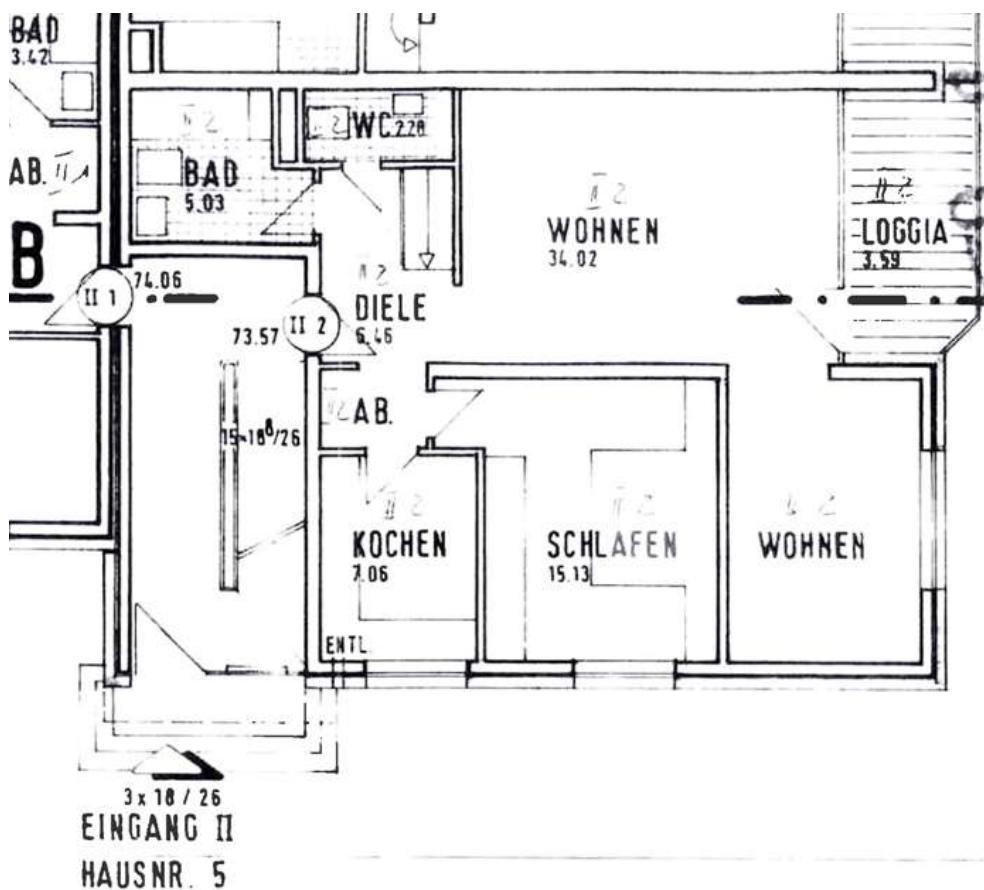
Nilkens Immobilien

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



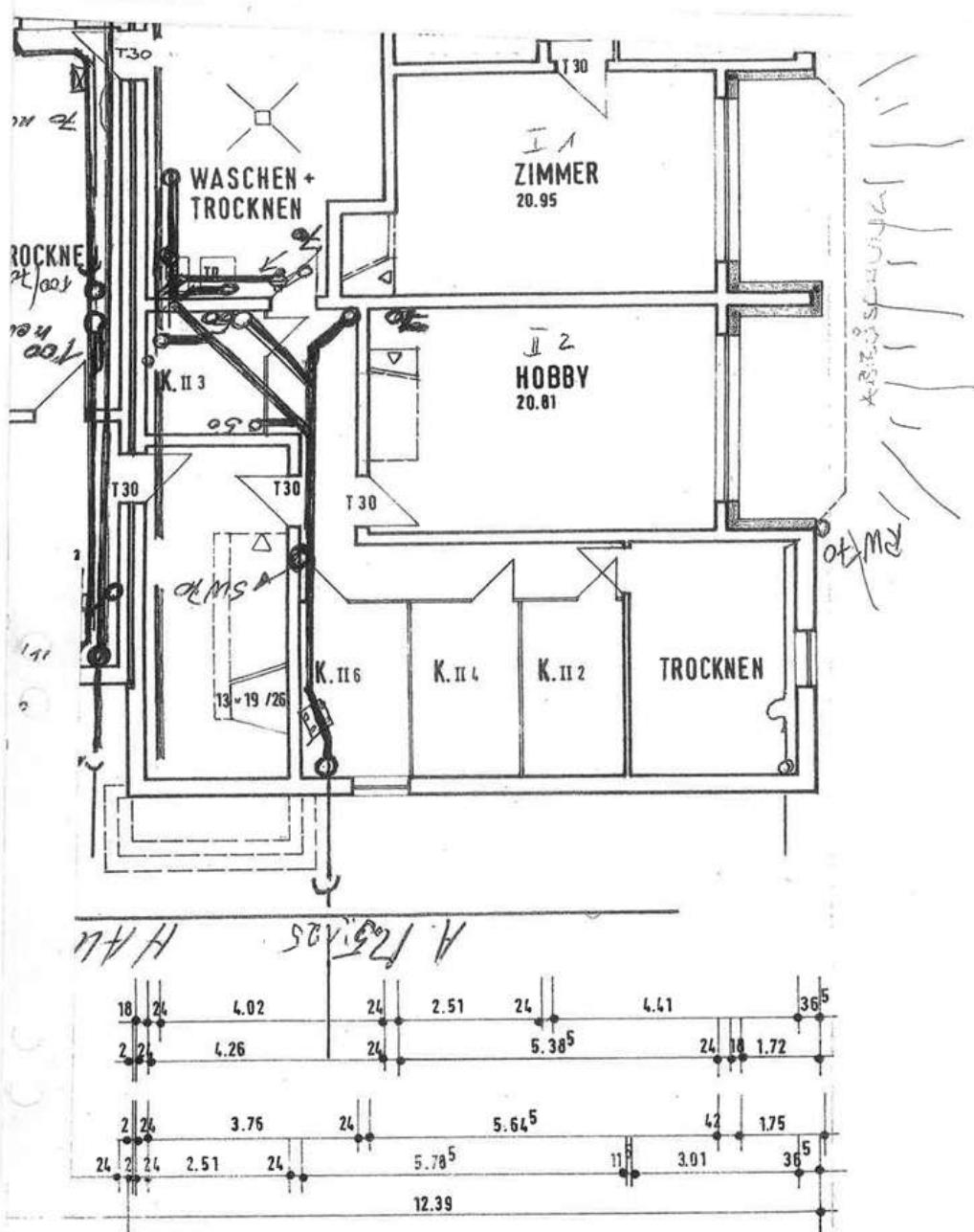
Grundrissplan EG

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

