

Gute Wohnlage! Sehr gepflegt! Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,49 m²
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 630,00 EUR

Scout-ID: 140765338



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:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,47 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1996
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	104,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1996
Bezugsfrei ab:	01.07.2023
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	130,00 EUR
Heizkosten:	30,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	50,00 EUR
Kautions:	Euro 1.500,-

Gute Wohnlage! Sehr gepflegt! Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	55,49 m²
Kaltmiete:	500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	630,00 EUR

Objektbeschreibung:

Nur 5 Wohneinheiten! Attraktive, sehr ruhiger Wohnlage im beliebten St. Tönis!

Die schicke 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines architektonisch ansprechenden, sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über einen Balkon und eine Garage in unmittelbarer Nähe. Der Mietpreis der Garage beträgt zusätzlich zur Kaltmiete Euro 50,-.

Ausstattung:

- helle, freundliche und moderne Wohnatmosphäre zum Wohlfühlen
- gute Grundrissgestaltung
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zutritt zum Balkon
- Böden:
 - Diele, Wohn- und Schlafzimmer:
 - Laminat (Buche)
- Badezimmer, innenliegend, mit Badewanne:
 - Fliesen (grau, weiß)
- Küche:
 - Fliesen (beige) / Fliesenspiegel (weiß)
- die vorhandene Einbauküche kann nach Absprache mit dem jetzigen Mieter gegen einen Obolus übernommen werden
- großzügige Kunststoff-Fensterprofile (weiß) mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden
- Holz-Türemente (Dekor: Eiche) mit Metallzargen (weiß)
- praktischer Einbauschränk in der Diele
- zusätzlicher Kellerraum
- Wasch- und Trockenräume
- Fahrradkeller

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 sehr ansprechende Immobilie befindet sich in attraktiver Ortsrandlage. Gute Verkehrsverbindungen sind gegeben.

Die schöne Fußgängerzone mit gemütlichen Cafés, kleinen Boutiquen, guter Gastronomie u. ä. sowie alle wichtigen Einrichtungen sind schnell erreicht. Sämtliche Schulformen, Kindergärten, Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Supermarkt, Bäcker etc. sind vorhanden.

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

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

Sonstiges:

IMMOBILIEN NILKENS

Ihr Partner in Sachen Immobilien seit über 26 Jahren rund um Krefeld, St. Tönis und Umgebung. Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unser "RUNDUM-SORGLOS-PAKET".

Für Mietobjekte gilt seit dem 01.06.2015 das Bestellerprinzip.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist 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.

Gute Wohnlage! Sehr gepflegt! Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

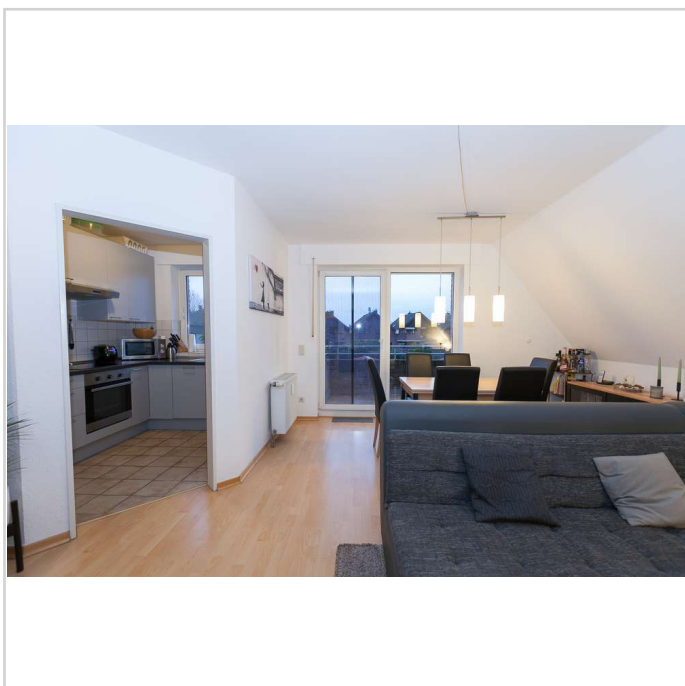
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,49 m²
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 630,00 EUR



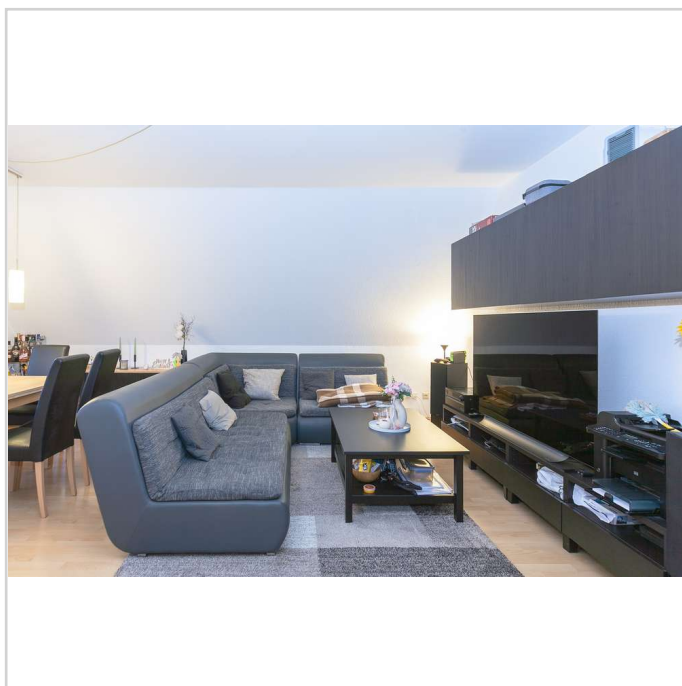
Hausansicht a



Garage



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Gute Wohnlage! Sehr gepflegt! Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

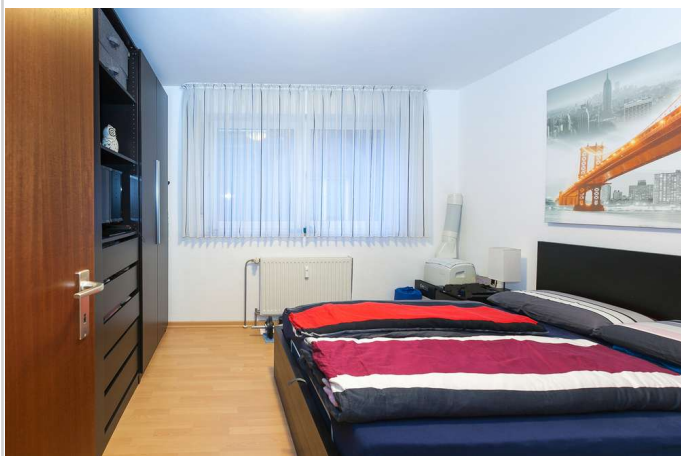
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,49 m²
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 630,00 EUR



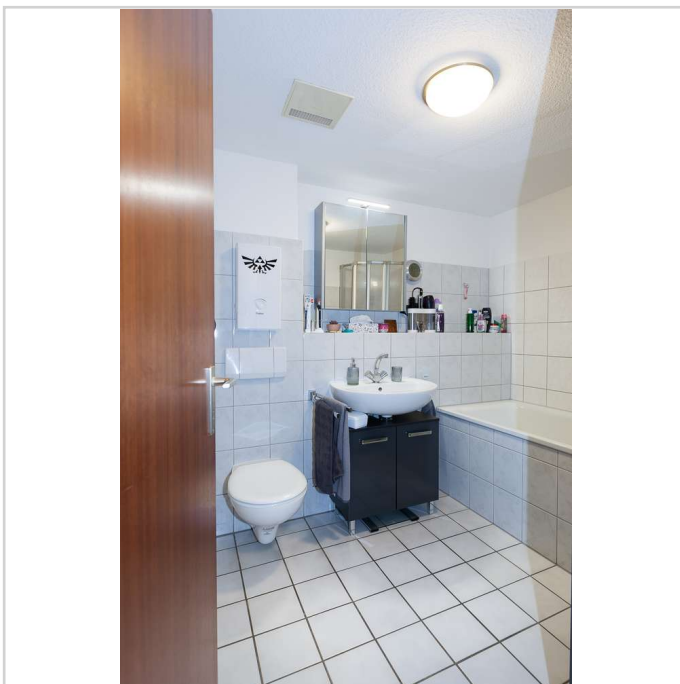
Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



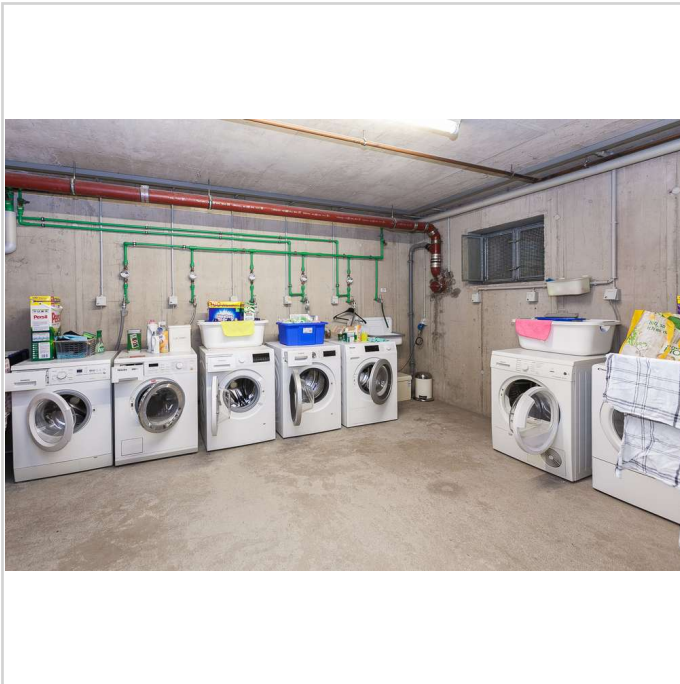
Badezimmer

Gute Wohnlage! Sehr gepflegt! Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00
 Wohnfläche ca.: 55,49 m²
 Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Gesamtmiete: 630,00 EUR



Hauswirtschaftsraum

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: MW-2022-064428932 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen | 25 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
 104 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

115 kWh/(m²·a)
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 104 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energetische ¹⁾	Primärenergieverbrauch ²⁾	Anteil Heizung (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor
von	bis					
01.01.20	31.12.20	Endgas L	1,10	28.034	28.034	1,33
01.01.21	31.12.21	Endgas L	1,10	33.372	33.372	1,15
01.01.22	31.12.22	Endgas L	1,10	23.927	23.927	1,32
01.01.20	31.12.22	Warmwasserzuschlag	1,10	25.393	25.393	

1) weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³⁾

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer, so als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsmaßfaktors und sich ändernden Nutzerverhaltens vom ermittelten Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) gegebenenfalls auch Leerstrichausgänge, Warmwasser- oder Kälteverluste in kWh 3) ENR: Endenergieverbrauch, kWh; Nichtklimafaktor AF-Nr.: 201000423321 EA-Nr.: 0002078990103220000688322

EnEV

Gute Wohnlage! Sehr gepflegt! Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,49 m²
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 630,00 EUR



Grundrissplan 1. OG

Gute Wohnlage! Sehr gepflegt! Schicke 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung, Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 55,49 m²
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 630,00 EUR

