

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 44,78 m²
Kaltmiete: 370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 485,00 EUR

Scout-ID: 149391808



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
Etage:	3
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1992
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1992
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch:	99,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1992
Bezugsfrei ab:	01.05.2024
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 115,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja
enthalten:
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 45,00 EUR
Kautions- oder
Genossenschaftsanteile: 740,- Euro

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!



Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	44,78 m ²
Kaltmiete:	370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	485,00 EUR

Objektbeschreibung:

Ideal für Singles oder Berufspendler!

Solide, gepflegte Mietwohnung mit

- überdachtem Balkon in Süd-/West-Ausrichtung mit schönem Weitblick
- Der Balkon wurde 2020 neu gefliest.
- separatem Kellerraum sowie einem
- zusätzlichen, gemeinschaftlichen Waschmaschinen- und Trockenraum im Kellergeschoss.

Ein Duplex-Stellplatz direkt vor dem Haus gehört ebenfalls zum Mietobjekt!

Die Mietwohnung befindet sich innerhalb eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses im 3. Obergeschoss.

Ausstattung:

- überdachter Sonnenbalkon in Süd-/West-Ausrichtung (Boden: Fliesen, weiß) mit schönem Weitblick
- klare, übersichtliche Grundrissgestaltung
- großer Wohn-/Schlafraum mit heller und freundlicher Wohnatmosphäre
- gemütlicher Wohnbereich mit Zutritt zum Balkon (Boden: Fliesen, weiß)
- Waschmaschinen-Anschluss integriert im Küchenbereich, Küche ist vorhanden
- zeitloses Tageslicht-Badezimmer (Fliesen: weiß / beige) mit Dusche
- Abstellraum
- großzügige Kunststoff-Fensterelemente (weiß) mit Doppelverglasung
- Holz-Türelemente und Zargen (Dekor: Eiche)

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 Ortskernnähe in familienfreundlicher Wohnlage umgeben von vielen Grünanlagen. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit ansprechenden, teils freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.

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 Düsseldorf-International sowie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 20 Autominuten erreicht.

Sonstiges:

IMMOBILIEN NILKENS

Ihr Partner in Sachen Immobilien seit über 27 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.

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 44,78 m²
Kaltmiete: 370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 485,00 EUR

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Zugang zum Objekt

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



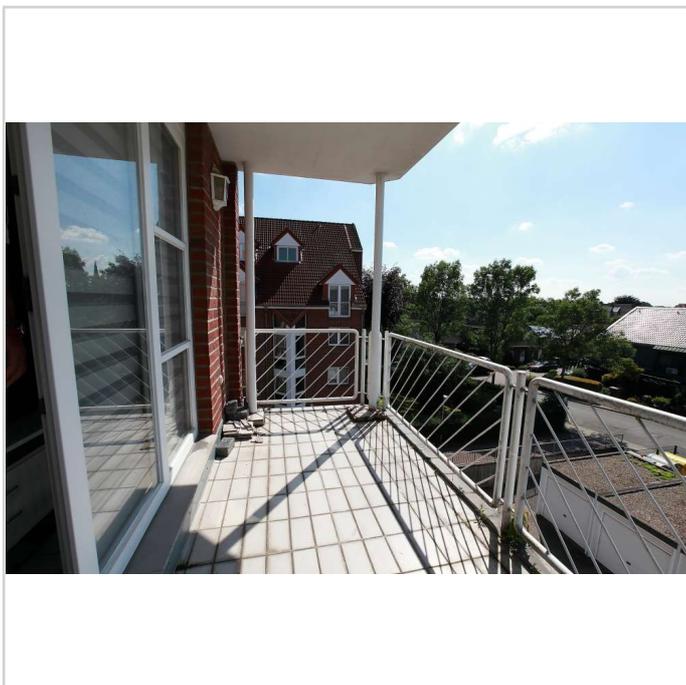
WWW.NILKENS-IMMO.DE

Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

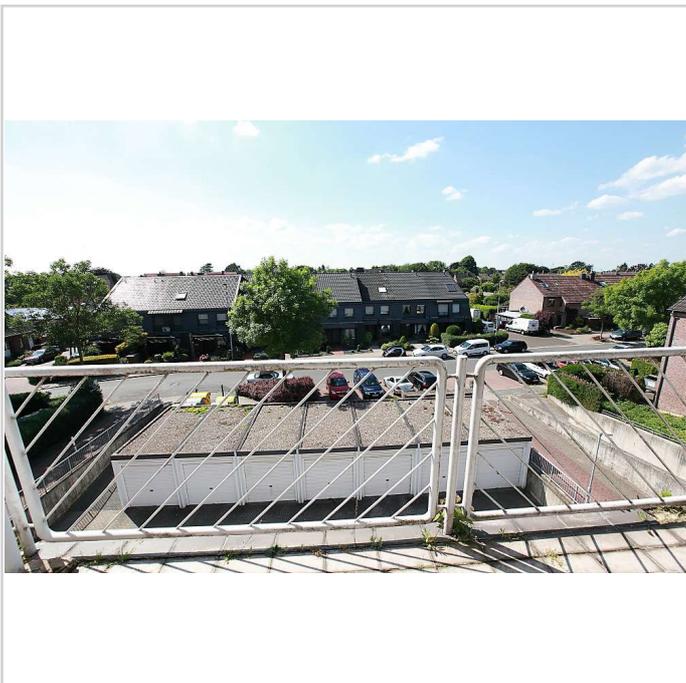
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 44,78 m²
Kaltmiete: 370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 485,00 EUR



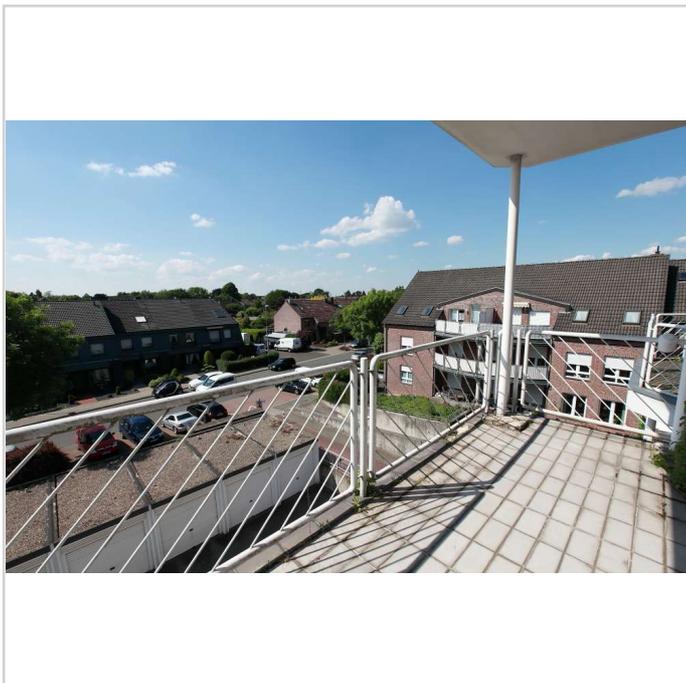
Eingangsbereich



überdachter Balkon



Balkonausblick



Balkonausblick

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!

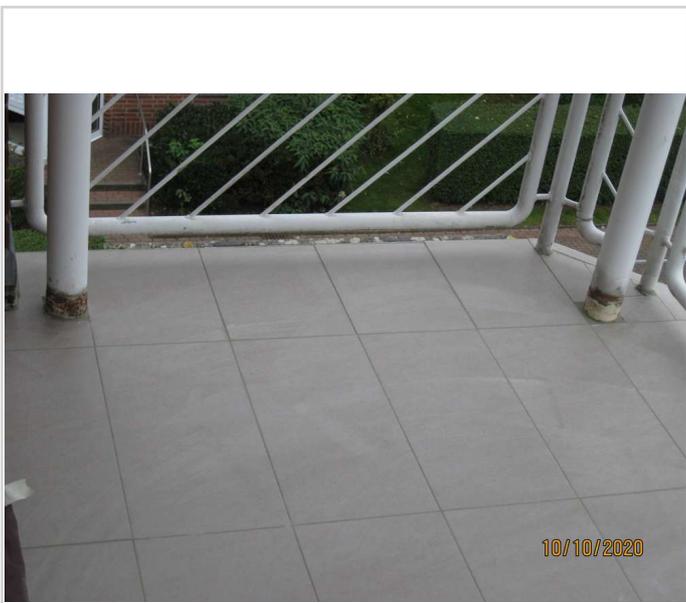
IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



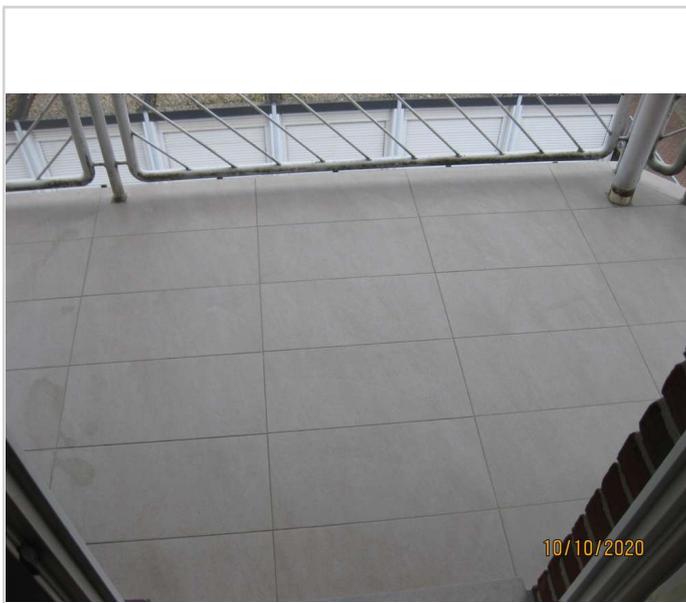
WWW.NILKENS-IMMO.DE

Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

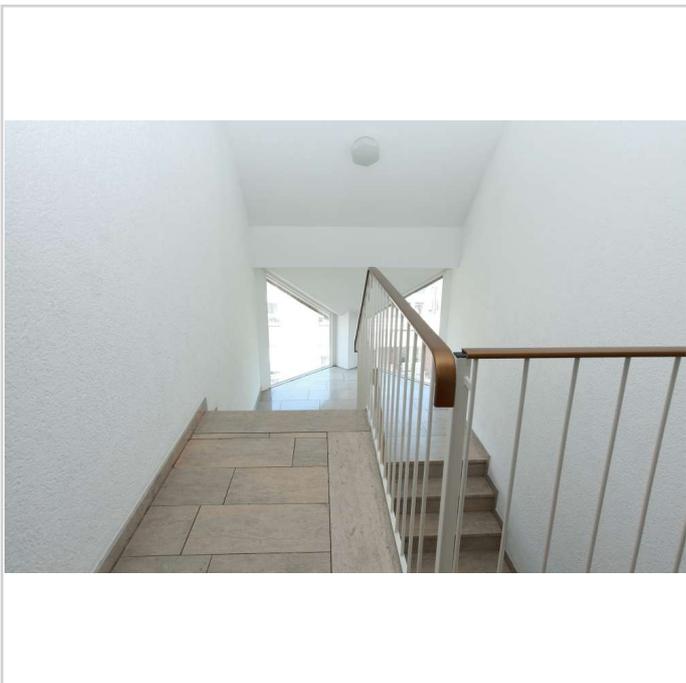
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 44,78 m²
Kaltmiete: 370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 485,00 EUR



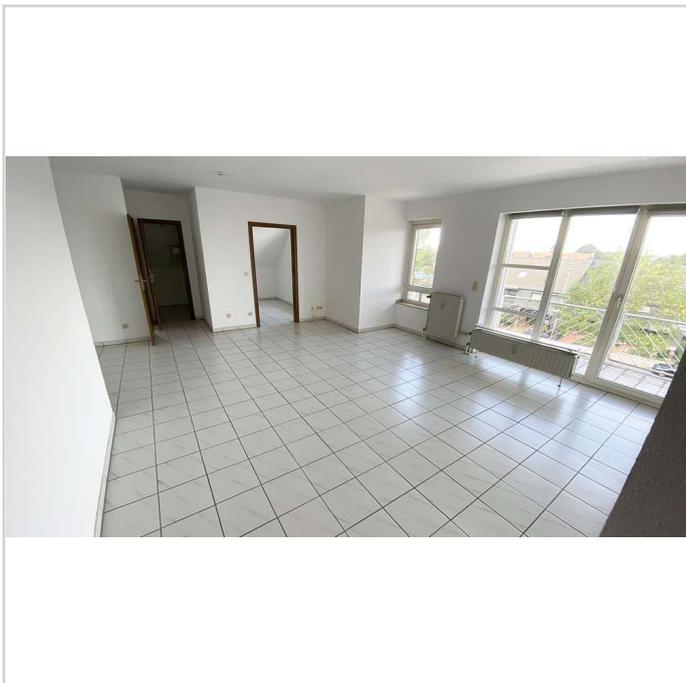
Balkon neu gefliest



Balkon



Treppenhaus



Wohnbereich

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 44,78 m²
Kaltmiete: 370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 485,00 EUR



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küchenbereich

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!



Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 44,78 m²
Kaltmiete: 370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 485,00 EUR



Tageslicht-Bad



Tageslicht-Bad



Tageslicht-Bad



Abstellkammer

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 44,78 m²
Kaltmiete: 370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 485,00 EUR

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Berliner Str. 34-44, 47918 Tönisvorst
komplett

3

Energieverbrauchskennwert



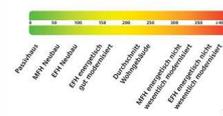
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei sehr gemäßigten Gezeiten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² -a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas	01.01.2011	31.12.2011	446.780	0	1,32	97,9	0,0	97,9
Erdgas	01.01.2012	31.12.2012	544.526	0	1,19	108,1	0,0	108,1
Erdgas	01.01.2013	31.12.2013	478.050	0	1,13	90,6	0,0	90,6
Durchschnitt								99,9

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²-a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EnEV

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!

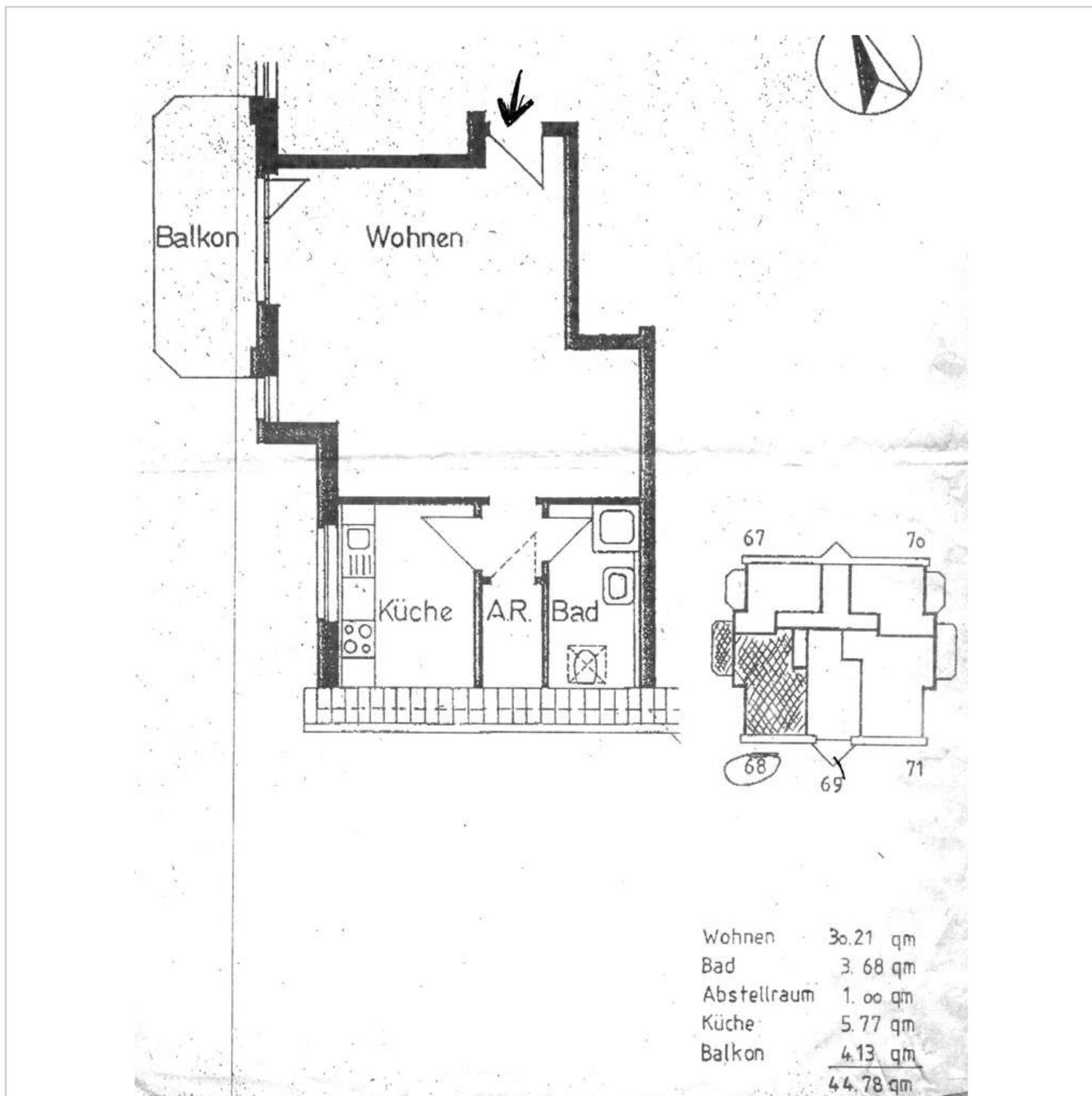
IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 44,78 m²
Kaltmiete: 370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 485,00 EUR



Grundrissplan

Hell und freundlich! Schickes Appartement mit moderner Ausstattung, Balkon und Duplex-Stellplatz!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 27 Jahren



WWW.NILKENS-IMMO.DE

Berliner Str 34
47918 Tönisvorst

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	44,78 m ²
Kaltmiete:	370,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	485,00 EUR

