

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren



www.nilkens-immo.de

47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR
Scout-ID: 160874284



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>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	295,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1975
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	218,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1975
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Vermietet: Ja
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.

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Ideal auch für die größere Familie oder für Kapitalanleger (die Immobilie ist zur Zeit gut vermietet!)
Aus Diskretionsgründen den Mietern gegenüber wurden keine aktuellen Bilder gefertigt, die eingespielten Innenansichten wurden nach der Modernisierung 2013 aufgenommen.
Da die Immobilie von den jetzigen Mietern sehr gepflegt wurde, entsprechen die Bilder nahezu dem aktuellen Stand.
Der Garten entspricht nicht den Bildern und wurde über die letzten Jahre umgestaltet und insgesamt sehr schön angelegt.

Attraktives Einfamilien-Reiheneckhaus, errichtet in grundsolider 2,5-geschossiger Massivbauweise mit

- 2 Vollgeschossen
- ansprechender Vollklinker-Fassade (weiss)
- überdachtem Eingangsbereich
- Satteldach
- Vollkeller
- Kelleraußentreppe
- 9 m-Großraumgarage direkt am Haus links.

Weiteres Highlight:
Ein schon ausgebautes, ansprechendes Dachstudio erweitert die Wohnfläche mit zusätzlichen 22 m².

Getätigte Investitionen:

Februar 2013

- neue Gas-Heizungsanlage, Brennwerttherme (Hersteller: Vaillant)
- im Wohnzimmer als Bodenkanalheizung mit Konvektoren (ohne störende Heizkörperelemente vor der Panorama-Fensterfront)
- neue Gäste-WC und Badezimmer-Installation
- neue Fliesen im Eingangsbereich

April 2013

- neues Kunststoff-Panorama-Schiebe-Fensterelement (weiß) mit elektrischen Rollläden
- neue Kunststoff-Fensterelemente (weiß) mit manuellen Rollläden

August 2013

- Einbau FI-Schutz
- Einbau diverser Steckdosen

September 2013

- Austausch Drücker Rollläden
- Malerarbeiten im gesamten Haus
- neue Böden: Laminat im OG

Dezember 2013

- Heizkörper-Prüfung
- Filteraustausch in Waschküche
- Erneuerung aller Türen im EG und OG

Ausstattung:

- sehr gute, großzügige Raumaufteilung
- helle und freundliche Wohnatmosphäre
- viel Stellfläche durch 2 Vollgeschosse (keine Schrägen)

- Abstellkammer im EG
- der Vollkeller bietet weiterhin ausreichend Platz für Stau- und Lagerfläche
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Panorama-Schiebe-Fensterelementen mit schönem Gartenblick und direktem Austritt zur großen Sonnenterrasse
- alle Fensterelemente aus Kunststoff (weiß) mit Doppelverglasung
- elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich sowie manuelle Rollläden im ganzen Haus
- Böden EG:
 - Diele: Fliesen (anthrazit)
 - Küche: Fliesen (weiß)
 - Wohnzimmer: Parkett (Eiche)
- Böden OG: Laminat (Dekor Eiche)
- Böden DG: Teppich-Auslegeware (blau)
- Rundbogen vom Eingangs- zum Wohn-/Essbereich
- Durchreiche von Küche in den Wohn-/Essbereich
- offene Rund-Metalltreppe (dunkelbraun) mit Holzstufen, im Dachgeschoss verschließbar
- großzügiges, ausgebautes Dachstudio mit 2 Schiebe-Fensterelementen und diversen Einbauschränken
- Holzdecken im Dachgeschoss (Dekor Ahorn)
- Innenholztüren und Metallzargen (weiß)
- innenliegendes Badezimmer im 1. OG mit Doppelwaschbecken sowie separater Wanne und Dusche (Fliesen: weiß/anthrazit)
- Tageslicht-Gäste-WC im EG (Fliesen: creme/anthrazit)
- Gas-Heizungsanlage, Brennwerttherme (Hersteller: Vaillant, Baujahr 2013)
- Kelleraußentreppe
- großzügige Terrasse mit Markise in sonniger Süd-Ausrichtung
- schön angelegter Vorgarten mit ansprechender Pflasterung
- sehr ansprechende, offene Gestaltung des Hauptgartens mit viel Rasenfläche, der schöne Garten bietet genügend Platz z. B. für Kinder zum Spielen (Trampolin, Hüpfburg, Pool, Sandkasten und Co.), gemütliche Grillabende im Kreis von Familie und Freunden oder einfach zum Entspannen
- separater Gartenzugang von der Großraumgarage aus u. v. m.

Lage:

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

Die modernisierte, attraktive und solide Doppelhaushälfte befindet sich in guter Wohnlage mit überwiegend Einfamilienhauscharakter in St. Tönis.

Der Ortskern sowie alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig schnell erreicht (Schulen, Kindergärten, Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Supermarkt, Bäcker, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlage etc.). St. Tönis verfügt innerorts zudem über einen Bürgerbus.

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR

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. 25 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!

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.

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Straßenansicht



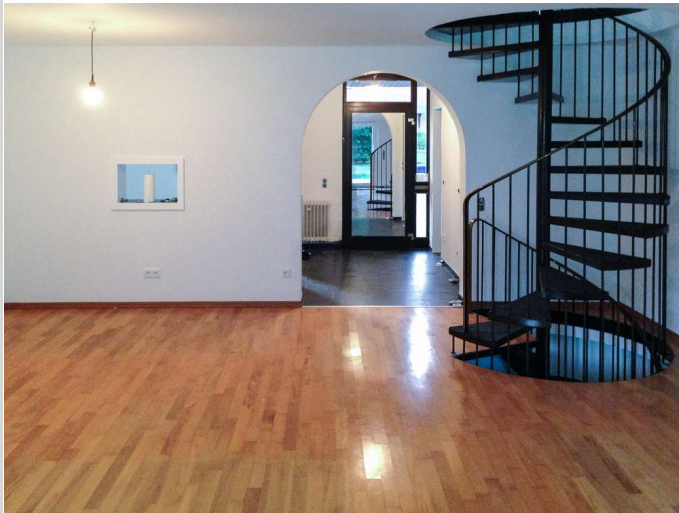
Wohn-/Essbereich

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!

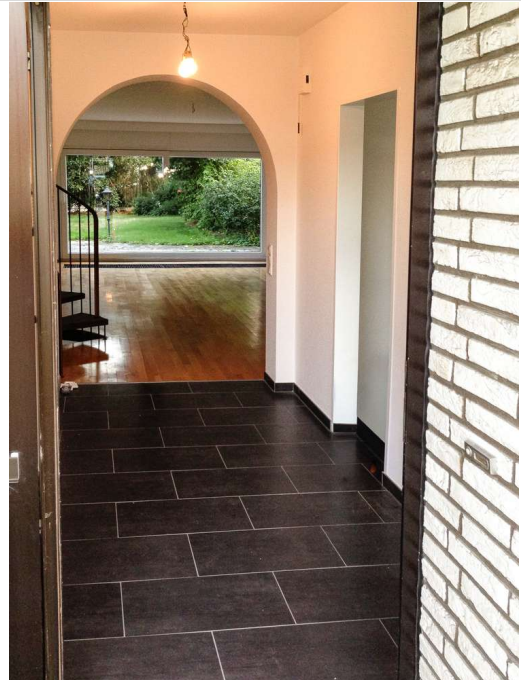


47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR



Wohn-/Essbereich



Diele



Tageslicht-Gäste-WC



Schlafzimmer

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR



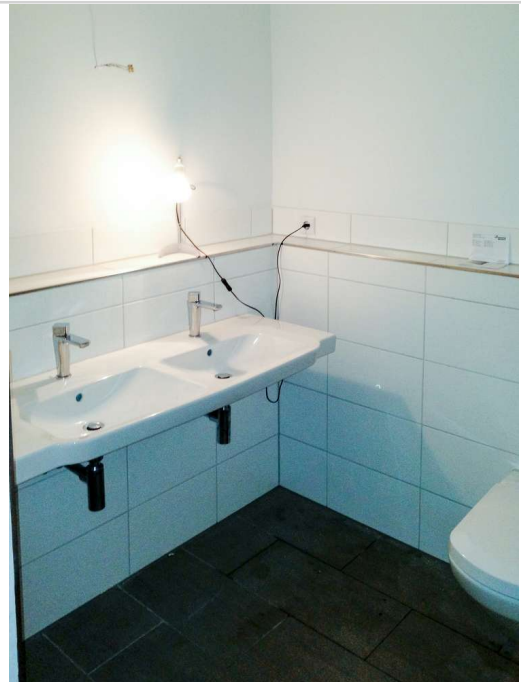
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



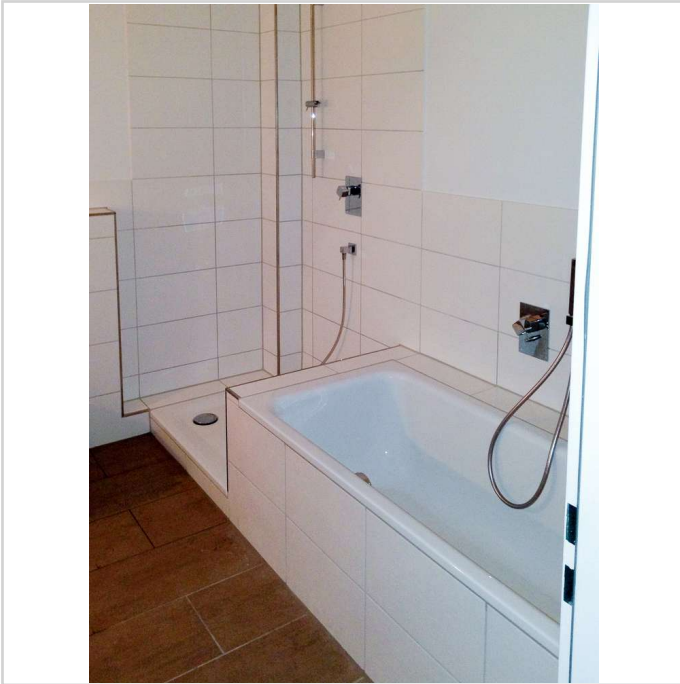
Badezimmer

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!



47918 Tönisvorst

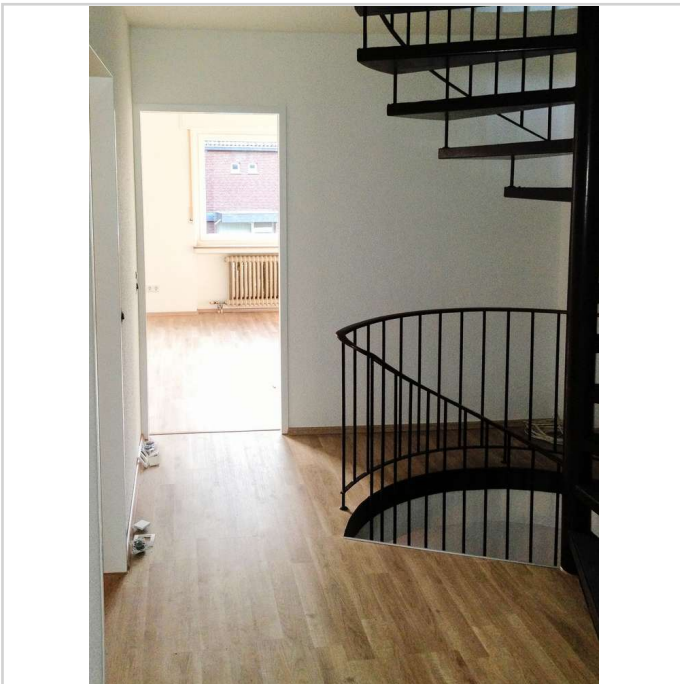
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR



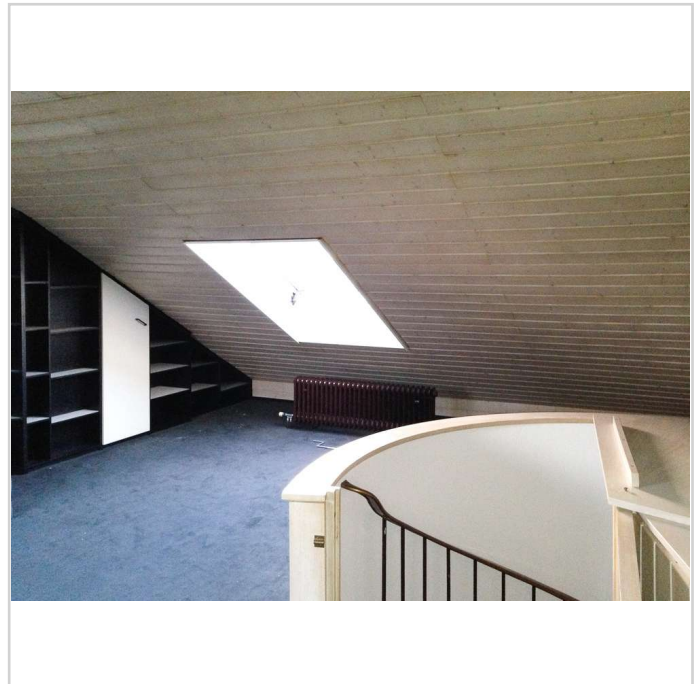
Badezimmer mit Wanne u. Dusche



1. OG Diele



1. OG Diele

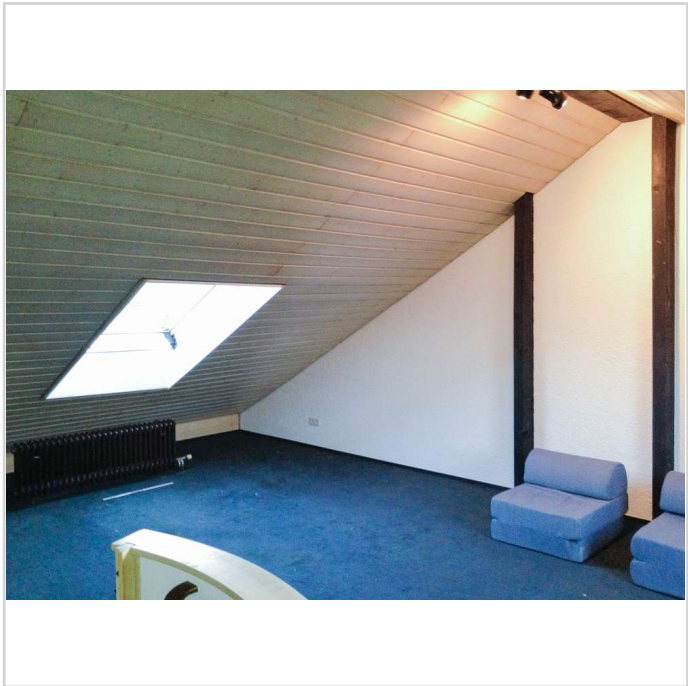


Dachstudio

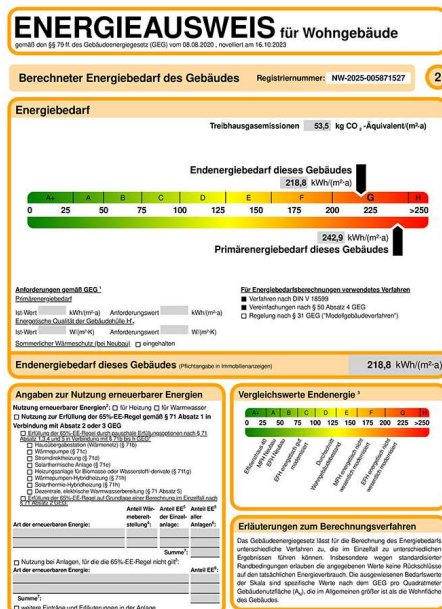
IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

www.nilkens-immo.de

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	111,45 m²
Kaufpreis:	419.000,00 EUR



Dachstudio



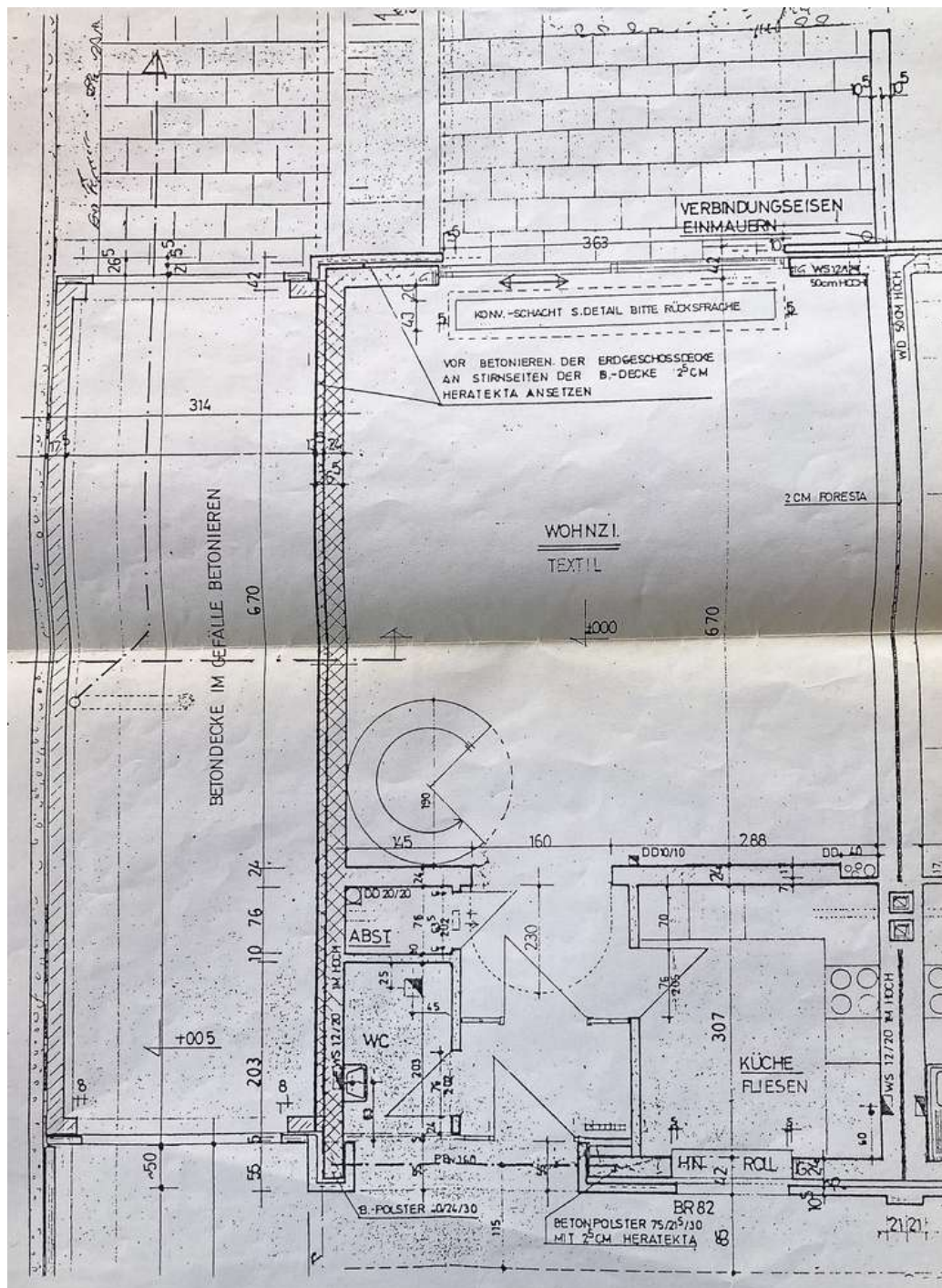
Energieausweis Berliner Str. 2

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR



Grundrissplan EG

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

www.nilkens-immo.de

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	111,45 m²
Kaufpreis:	419.000,00 EUR

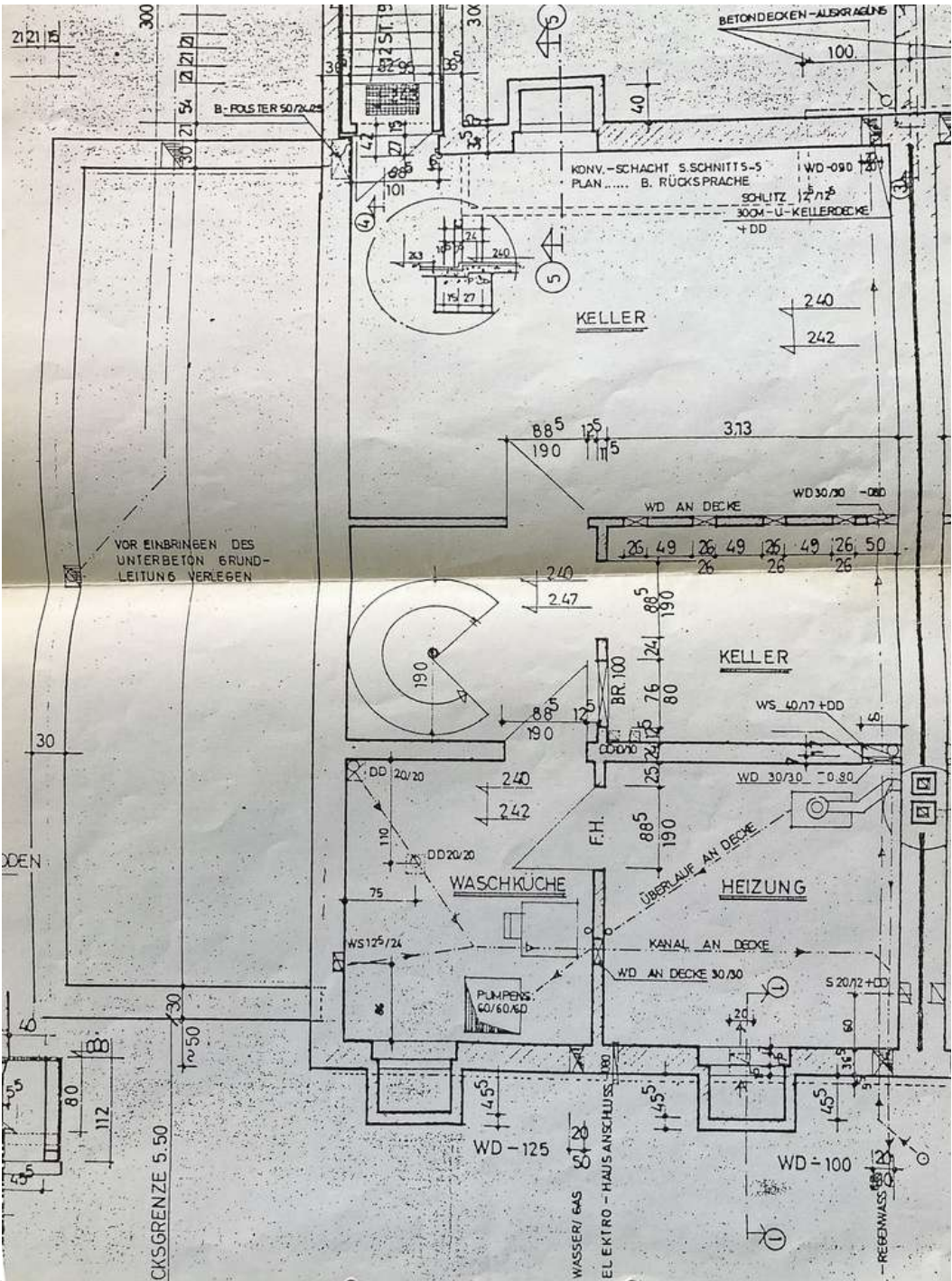


Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	111,45 m²
Kaufpreis:	419.000,00 EUR



Kellergeschoss

Modernisierte, attraktive und solide DHH mit schönem Garten, guter Ausstattung und Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 111,45 m²
Kaufpreis: 419.000,00 EUR

