

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



[www.nilkens-immo.de](http://www.nilkens-immo.de)

47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR

Scout-ID: 161870379



#### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens  
Herr Marco Nilkens  
E-Mail: [nilkens.immo@t-online.de](mailto:nilkens.immo@t-online.de)  
Tel: +49 2151 700297  
Fax: +49 2151 700594  
Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1981
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	112,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1981
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.

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die gesamte Wohnung wurde 2025 renoviert!

Attraktive, gepflegte und solide Etagenwohnung mit überdachtem Balkon und schönem Weitblick ins Grüne sowie Garage innerhalb eines sehr gepflegten und soliden Mehrfamilienhauses mit nur 7 Wohneinheiten, umgeben von einer ebenfalls sehr gepflegten Außenanlage mit viel Grün!

## Ausstattung:

- individueller Raumzuschnitt mit großzügigem Wohnbereich
- Böden:
  - Küche, Diele, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer: Fliesen (beige)
- überdachter Balkon, in Süd-/Ost-Ausrichtung mit Markise (Fliesen, beige)
- viel Tageslicht durch großzügige Kunststoff-Fensterelemente (dunkelbraun, teilweise bodentief)
  - mit Doppelverglasung und neuen elektrischen Rollläden
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche (Fliesen: creme/terra) sowie Trockneranschluss
- Gäste-WC (Fliesen: beige)
- neue, hochwertige Holztüren und Metall Zargen (Dekor weiß), Glaselement zum Wohnbereich
- der Küchenbereich ist zum Wohnzimmer durch einen Raumteiler (Holz mit Glaselement) getrennt
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- zusätzlicher Waschmaschinen- und Trockenraum sowie separater Kellerraum
- Gas-Zentralheizung von BJ 2017 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 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. 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

## Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR

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.



Rückansicht



Rückansicht



Vorderansicht

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

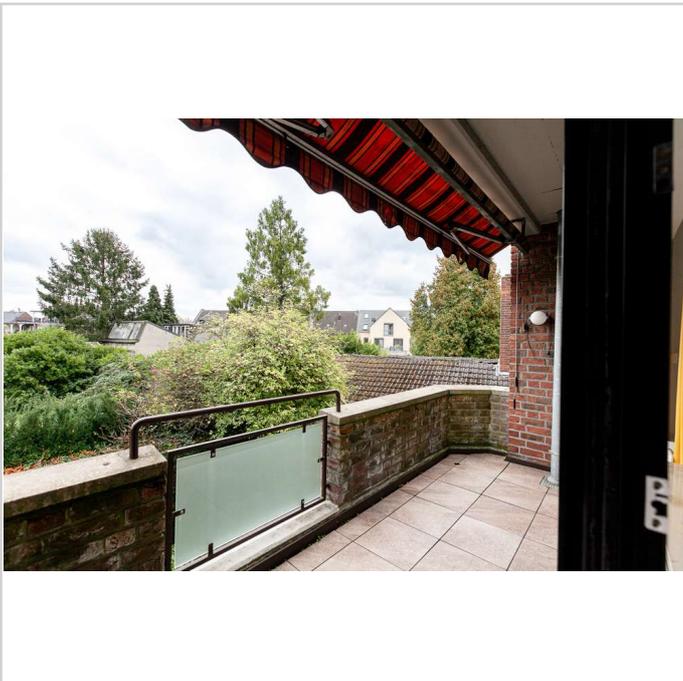
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR



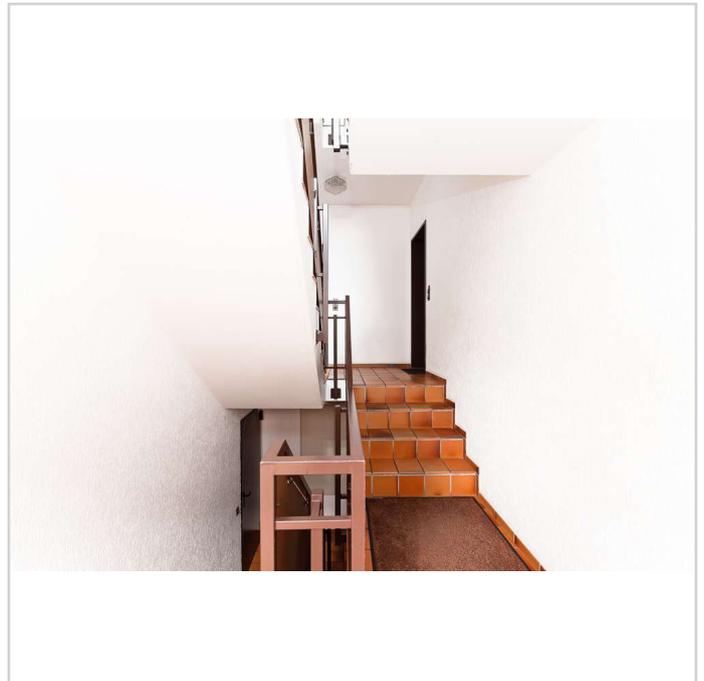
überdachter Balkon



überdachter Balkon



Balkon mit Markise



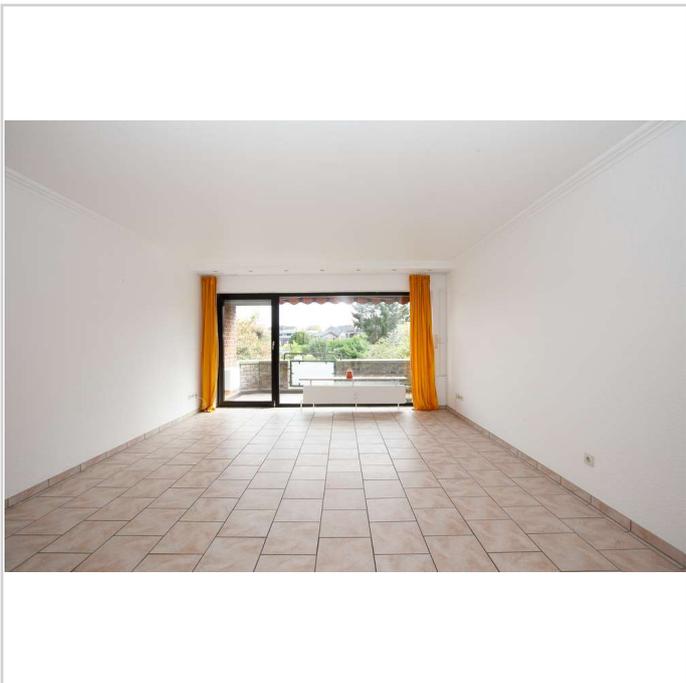
Treppenhaus

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage

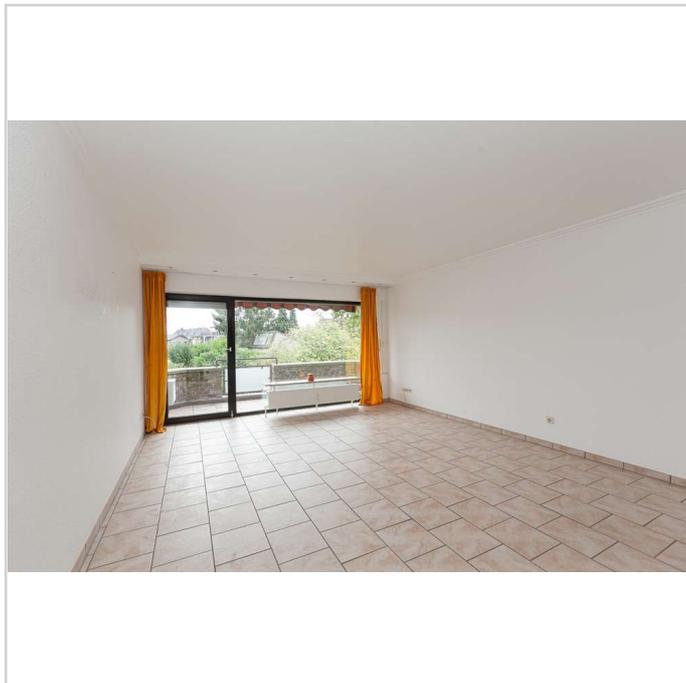


47918 Tönisvorst

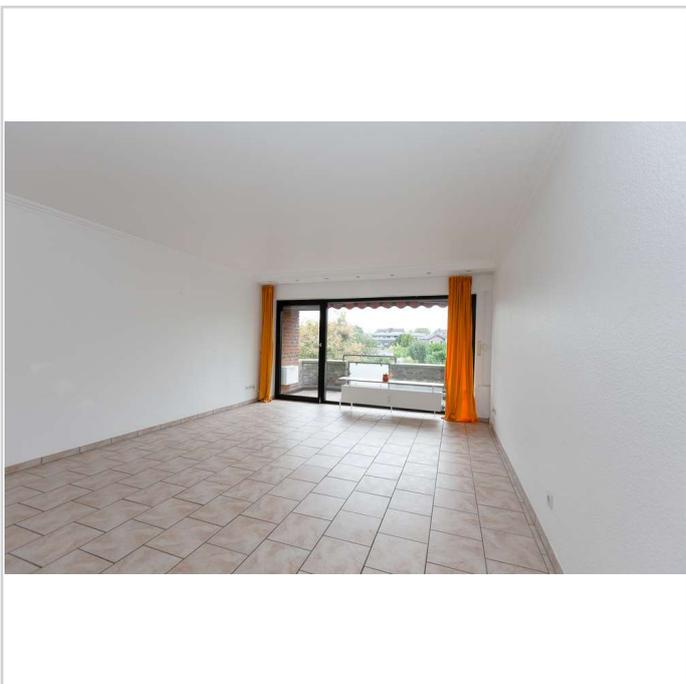
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR



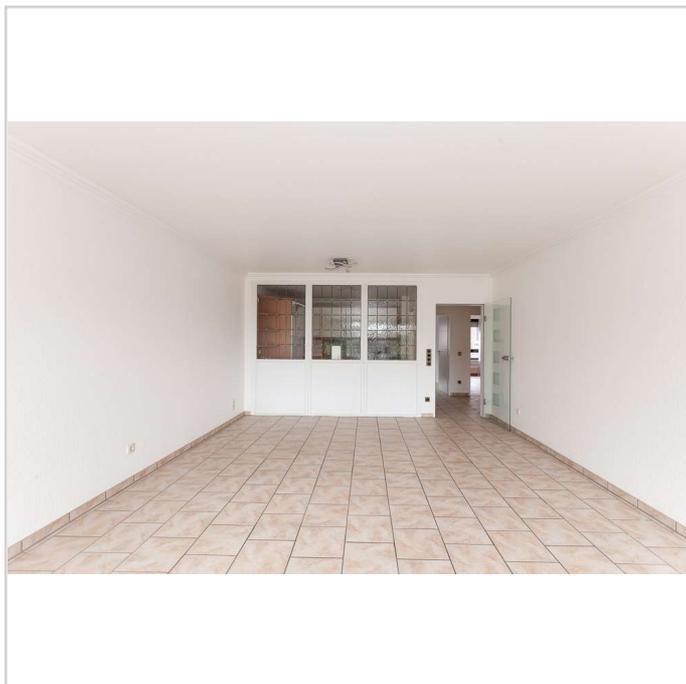
Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



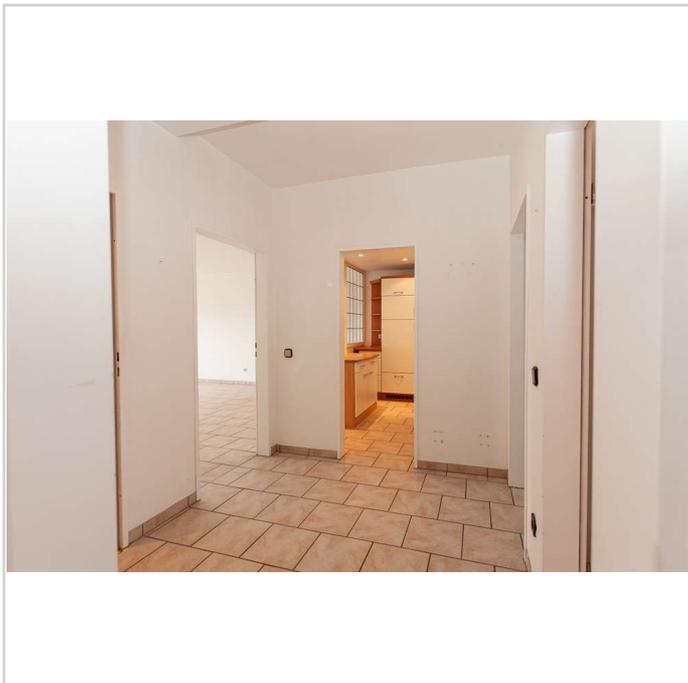
Gäste-WC

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage

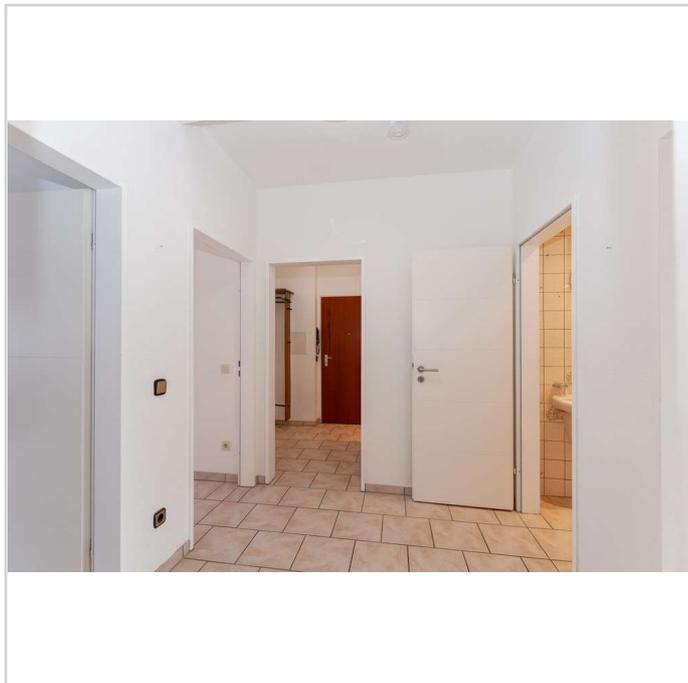


47918 Tönisvorst

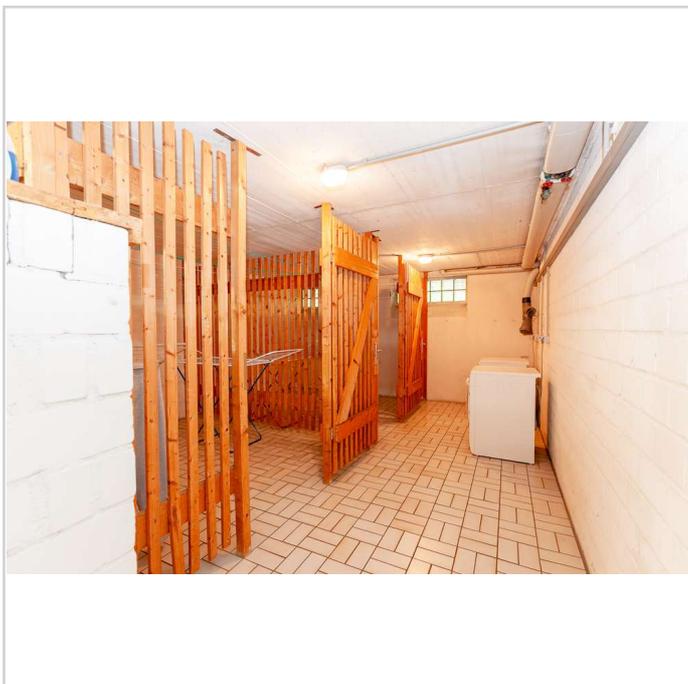
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR



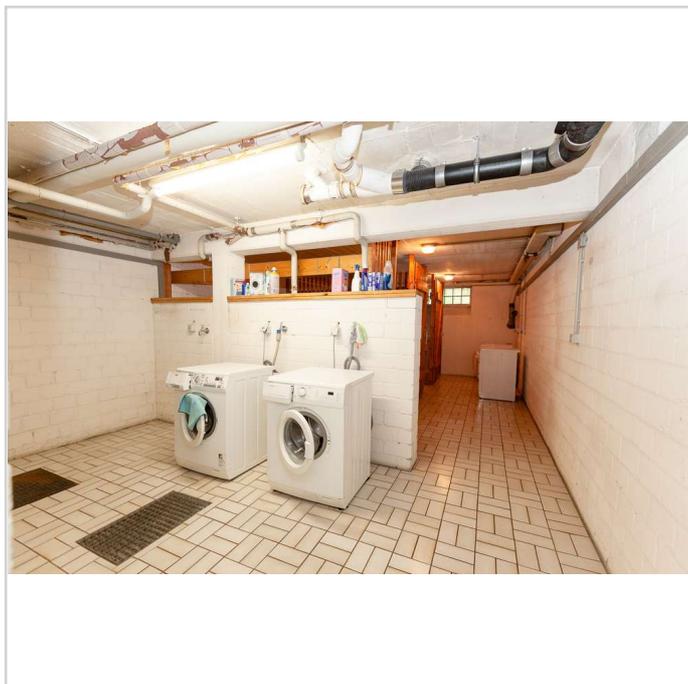
Flur



Flur



Wasch- und Trockenraum



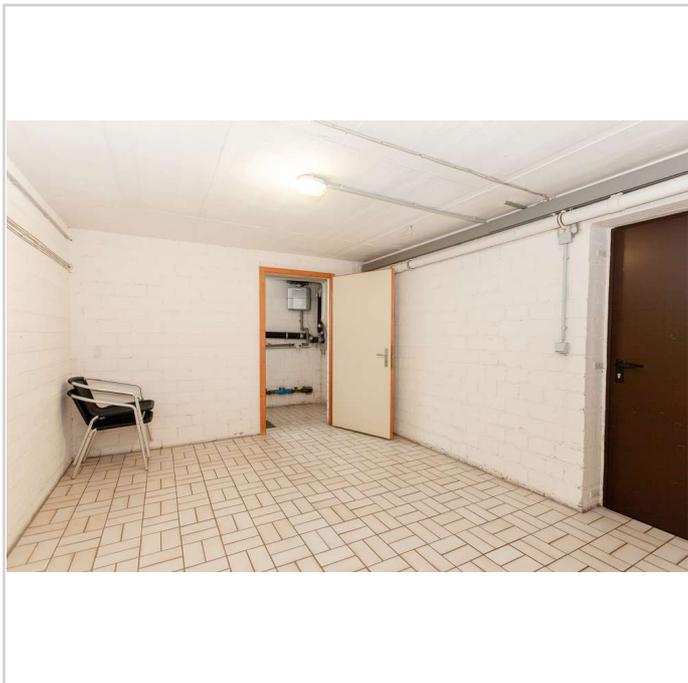
Wasch- und Trockenraum

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage

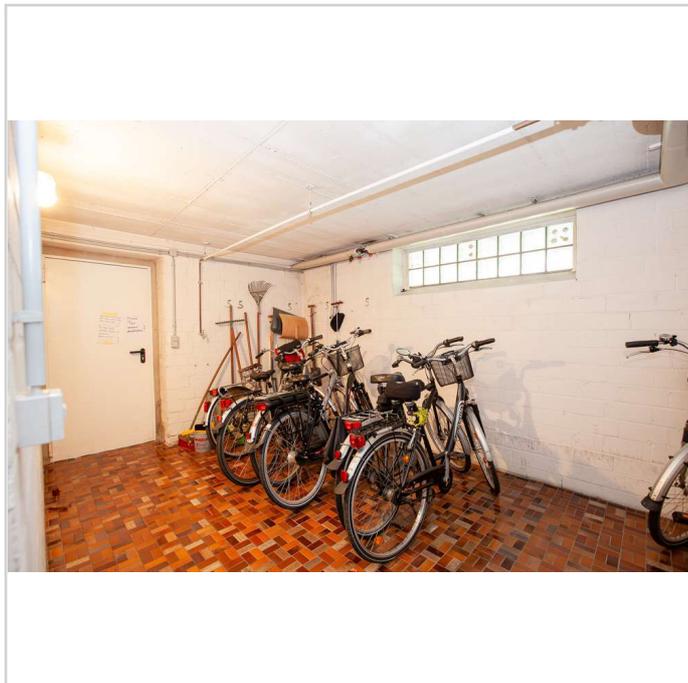


47918 Tönisvorst

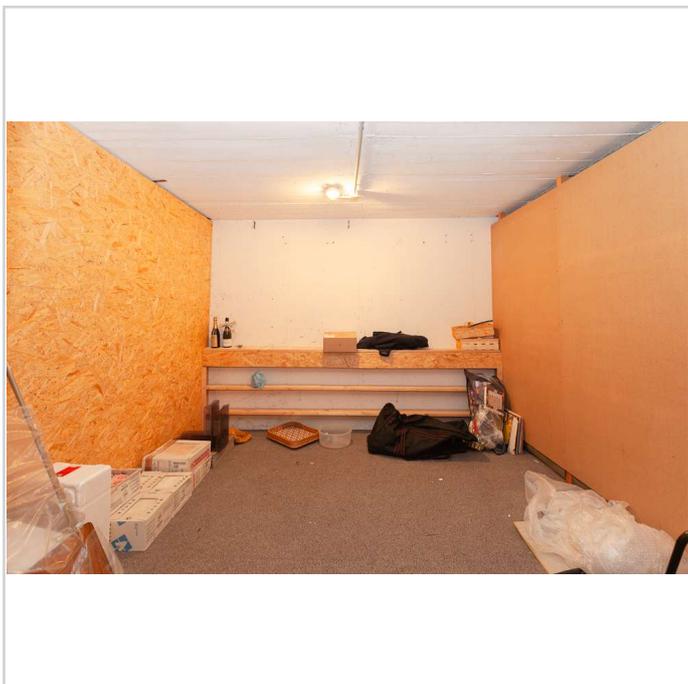
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR



Kellergeschoss



Fahrradkeller



Kellerraum



Garagenhof

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage



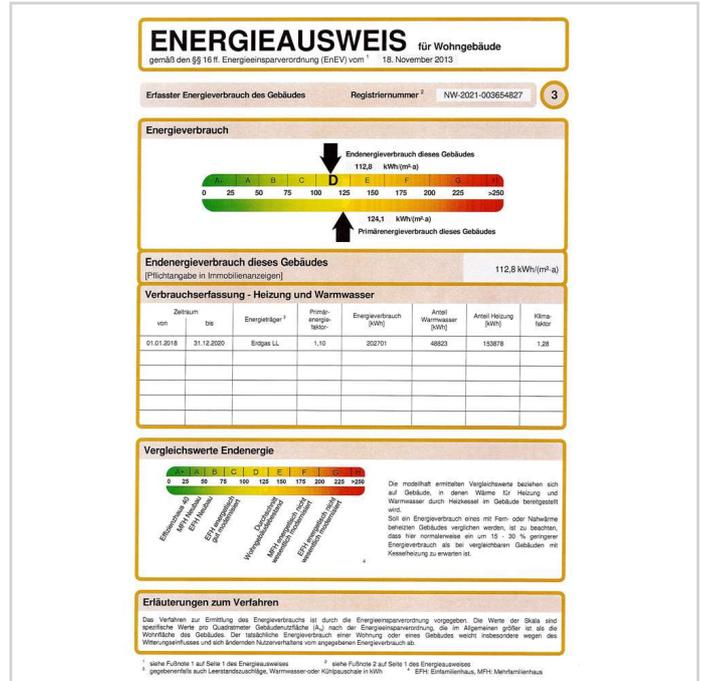
47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 244.000,00 EUR

www.nilkens-immo.de



Stromkasten



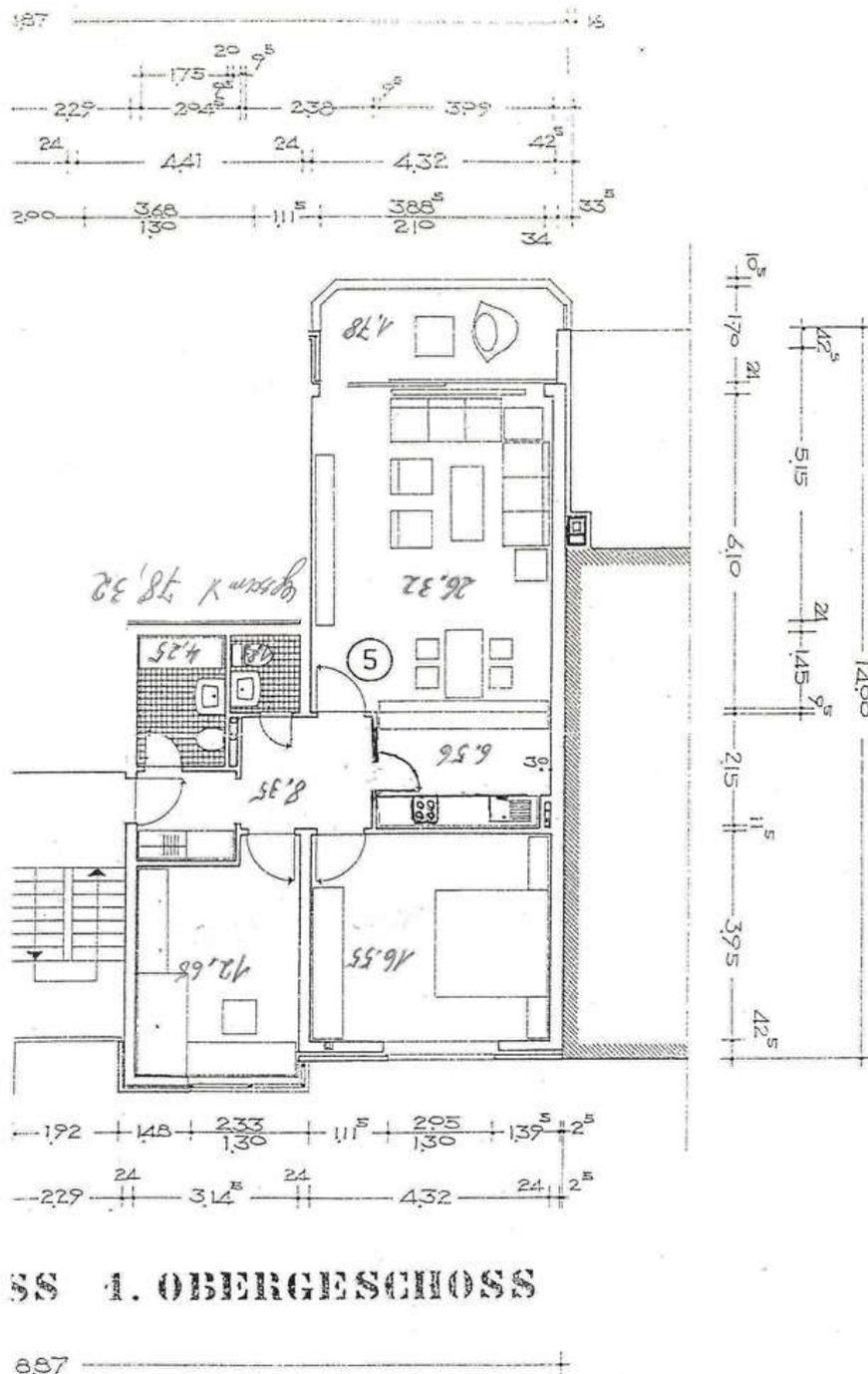
EnEV

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR



Grundrissplan

# Sofort frei! Neu renoviert! Attraktive und gepflegte ETW im 1. OG mit Balkon und Garage



47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 78,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 244.000,00 EUR

