

# Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



Ingerstraße 31

47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR  
Scout-ID: 164295130



#### 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:	1
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1995
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	134,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1995
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Duplex
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.

# Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



## Ingerstraße 31

47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Solide Immobilie mit nur 3 Wohneinheiten im beliebten Tönisvorst - St. Tönis, für Selbstnutzer oder Kapitalanleger!

Attraktive Maisonette-Eigentumswohnung im 1. OG innerhalb eines architektonisch sehr ansprechenden, gepflegten Drei-Familien-Hauses, umgeben von einer ebenfalls gepflegten Außenanlage!

Das Drei-Familien-Haus steht im Versatz zu den Einfamilien-Reihenhäusern links und rechts.

Die Eigentumswohnung ist zur Gartenseite ausgerichtet und verfügt weiterhin über einen überdachten Balkon und eine Duplex-Garage!

Hier finden Sie eine Top-Wohnlage vor, ruhig, innerhalb einer Sackgasse gelegen, nahe Ortskern!

Mit wenig Renovierungsarbeit lebt man hier in schönen Räumlichkeiten mit schickem, modernen Wohnambiente und gutem Umfeld!

### Ausstattung:

- Haustür mit überdachtem Eingangsbereich
- insgesamt freundliche und moderne Wohnatmosphäre zum Wohlfühlen
- gute Gundrissgestaltung
- Garderobe und Abstellmöglichkeit im separierten Eingangsbereich
- großzügiger Wohn-/Eßbereich mit Zutritt zur schönen Loggia in Ost-Ausrichtung mit Grünblick
- ebenfalls großzügige Kunststoff-Fensterelemente (weiß) mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden sowie innenliegenden Jalousien
- Böden:  
Diele, Wohn-/Eßbereich und Schlafzimmer: Teppichböden (royalblau)  
Küche: Fliesen (grau/weiß)  
Badezimmer: Fliesen (grau/weiß)
- die Einbauküche (creme) ist im Kaufpreis enthalten
- Badezimmer mit Badewanne (innenliegend, Fliesen: grau/weiß)
- Holz-Türelemente und Holz-Zargen (weiß)
- offene Wendeltreppe (Metall: weiß) mit Holzstufen
- hochwertige Klimaanlage (Hersteller: Daikin) mit externem Splitgerät
- separater Keller-, Waschmaschinen- und Trockenraum
- Etagenheizung (Hersteller: Wolf, BJ 2004), der Einbau erfolgte ca. 2006
- Duplex-Garage in unmittelbarer Nähe des Hauses

### 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 Top-Wohnlage, ruhig, innerhalb

Die Immobilie befindet sich in Top-Wohnlage, ruhig, innerhalb einer Sackgasse gelegen, nahe Ortskern!

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 / 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 / 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

# Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



**Ingerstraße 31**  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR

- 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.

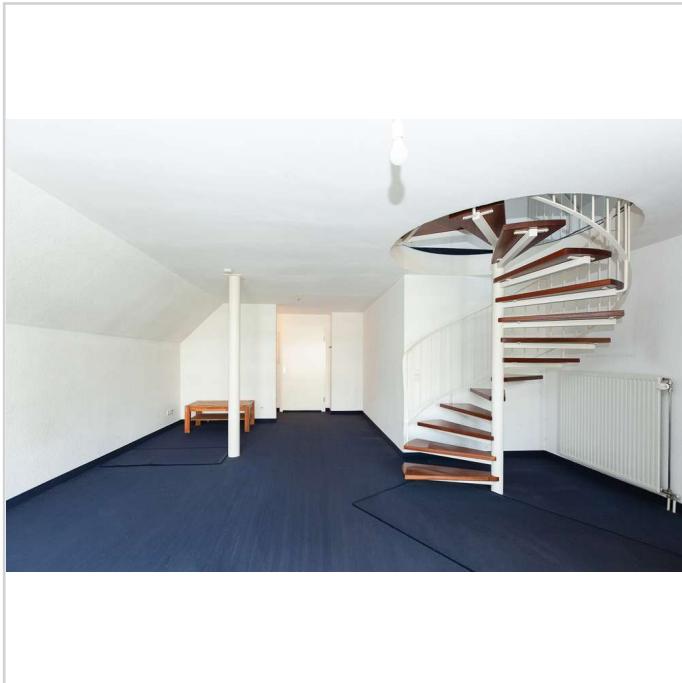
Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

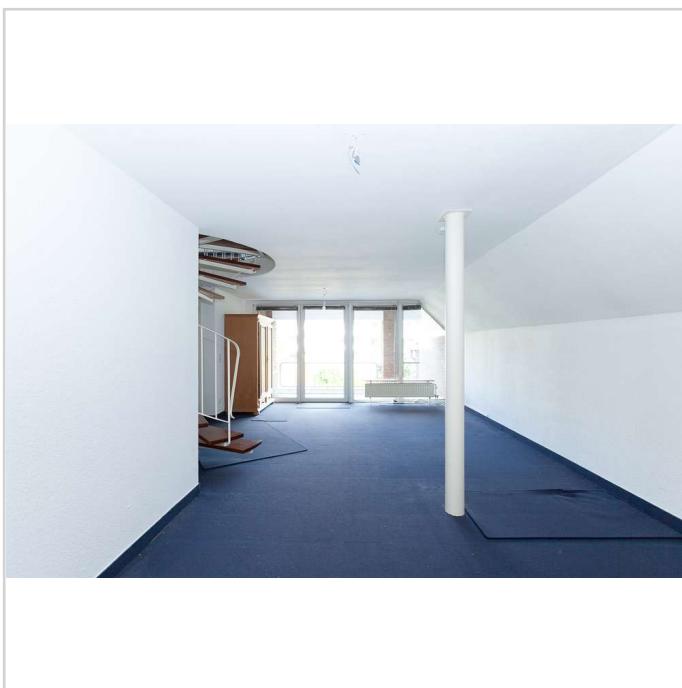
Büro KREFELD  
Camensstr. 71  
47807 Krefeld  
Tel. 0 21 51 / 70 02 97  
(Hauptstelle)

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.



Wohn-/Essbereich



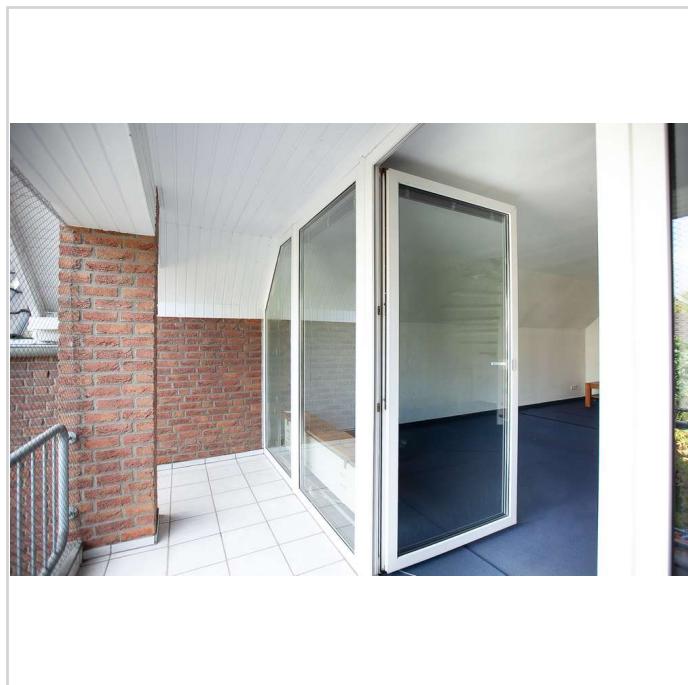
Wohn-/Essbereich

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern

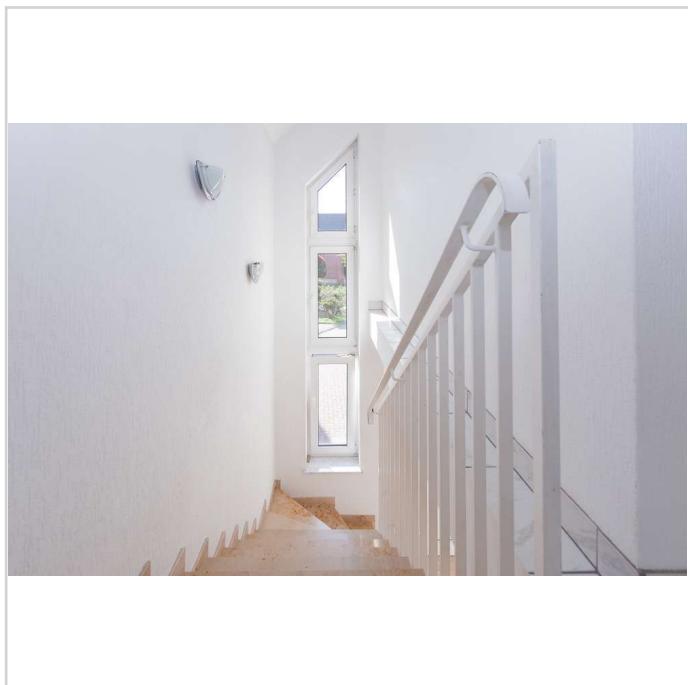


Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

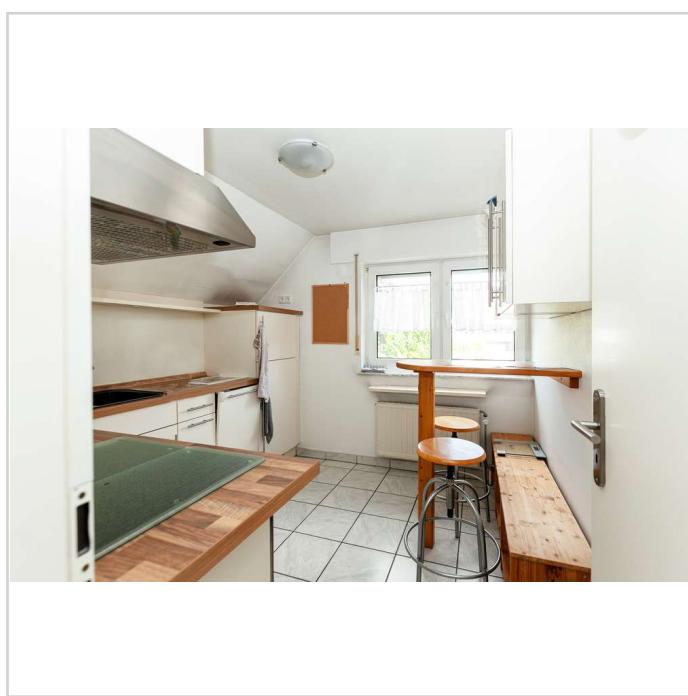
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



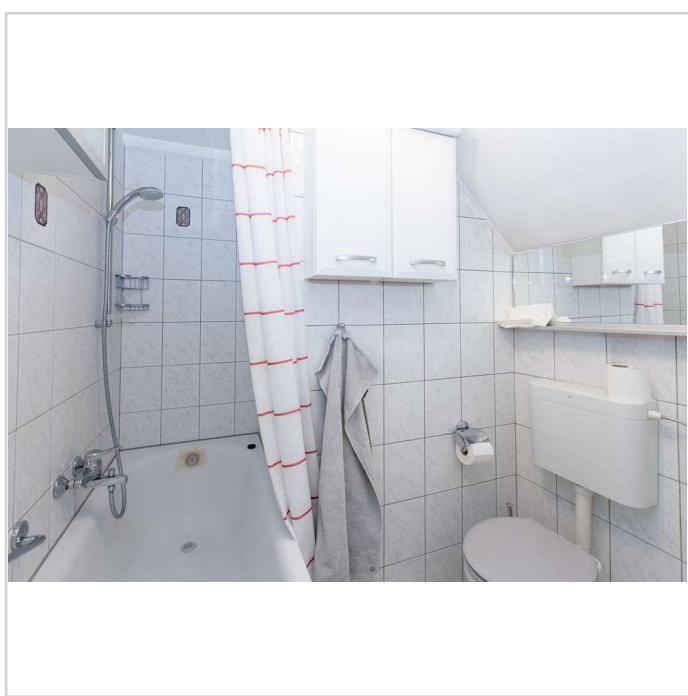
überdachter Balkon



Treppenhaus



Küchenbereich



Badezimmer

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



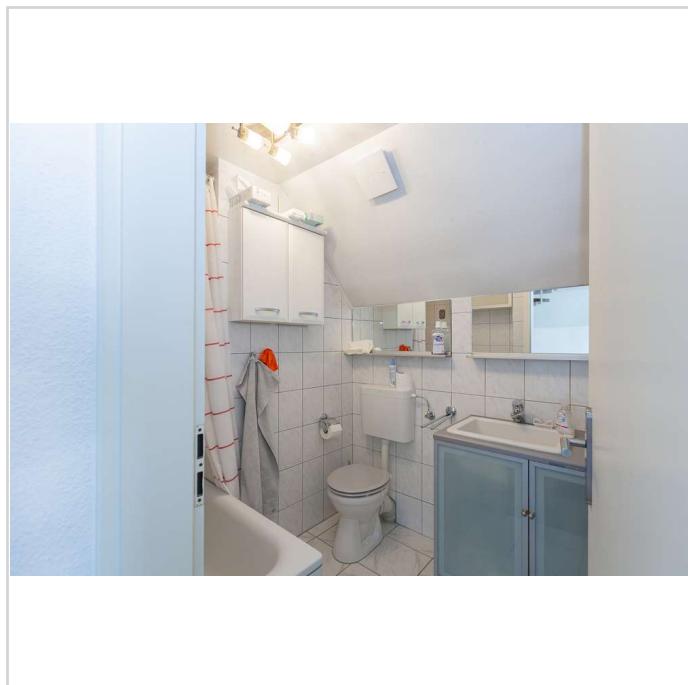
**Ingerstraße 31**

47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>

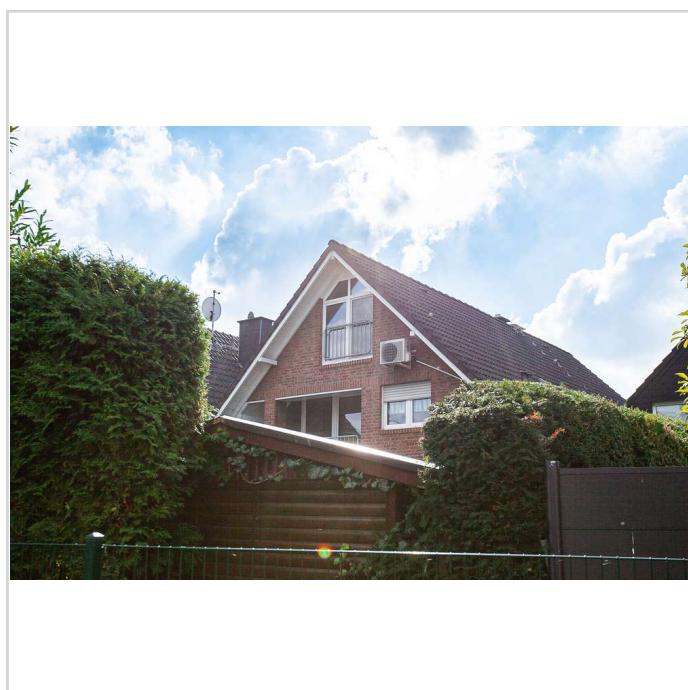
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



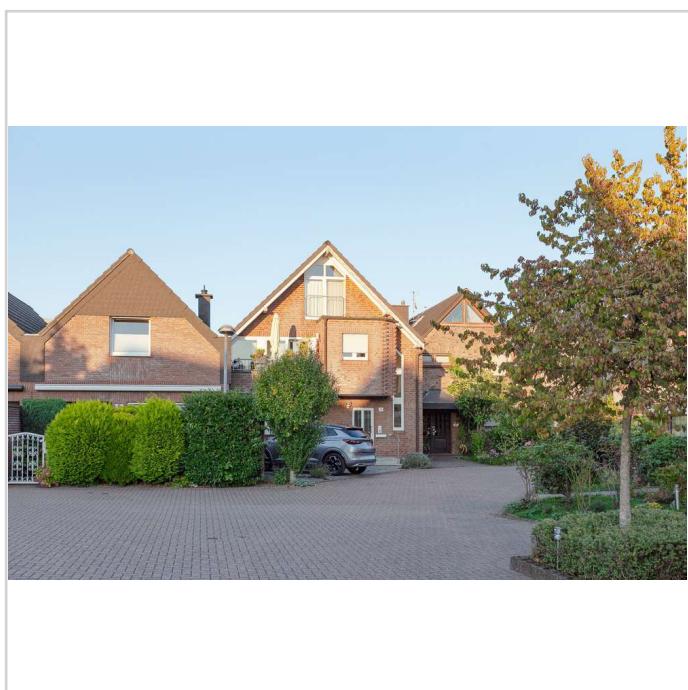
Badezimmer



Loggia mit Katzenetz



Rückansicht



Vorderansicht

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

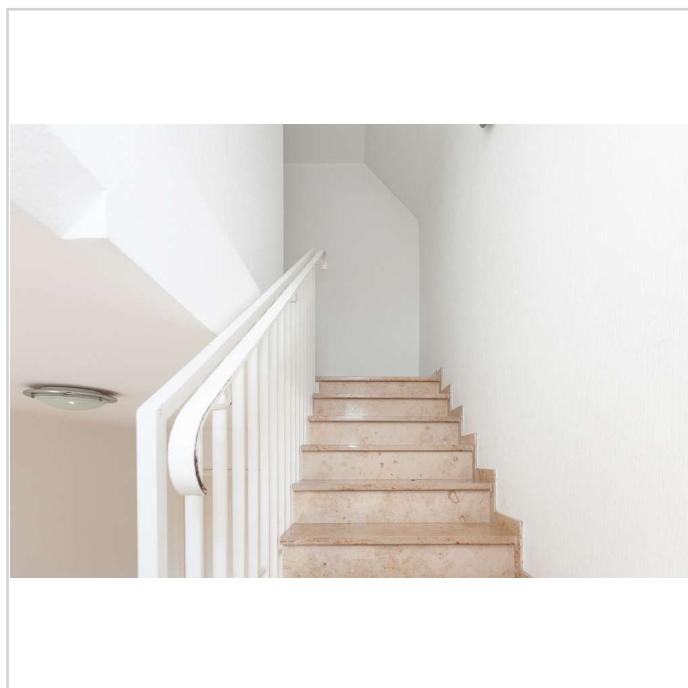
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



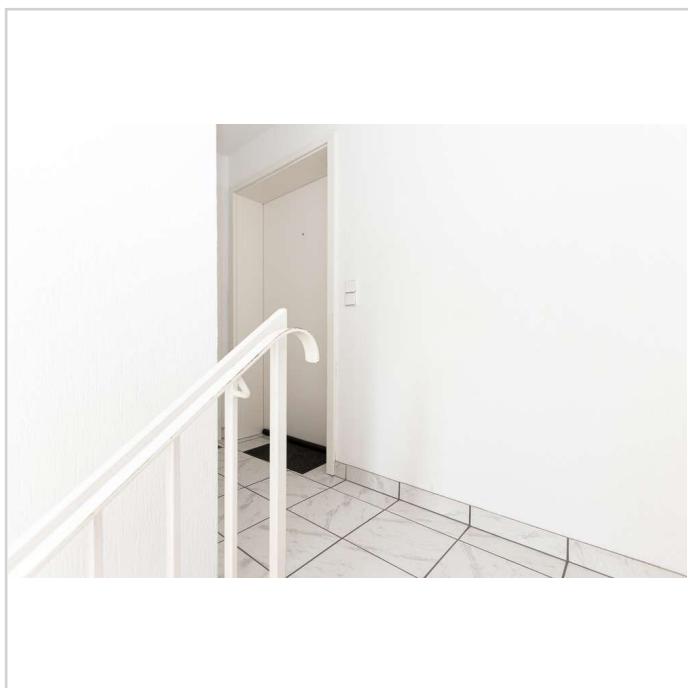
Vorderansicht



Vorderansicht



Treppenhaus EG/OG



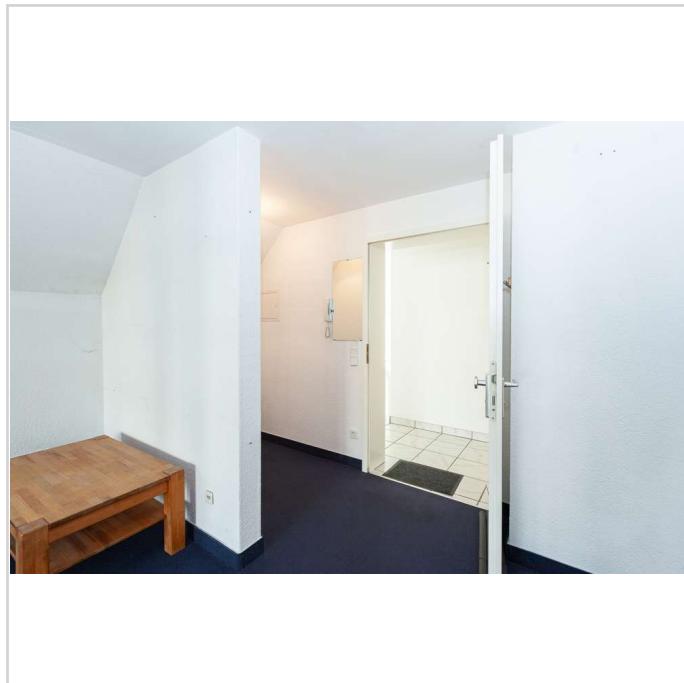
Eingangsbereich

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern

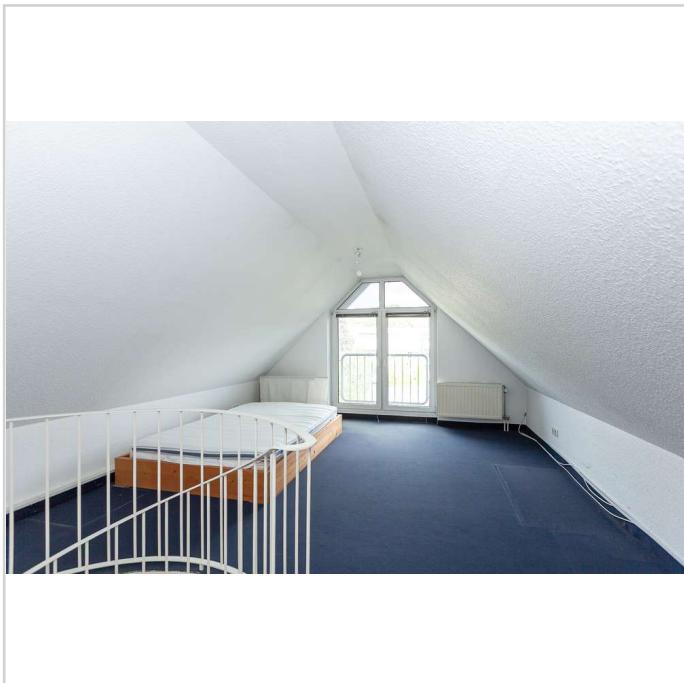


Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

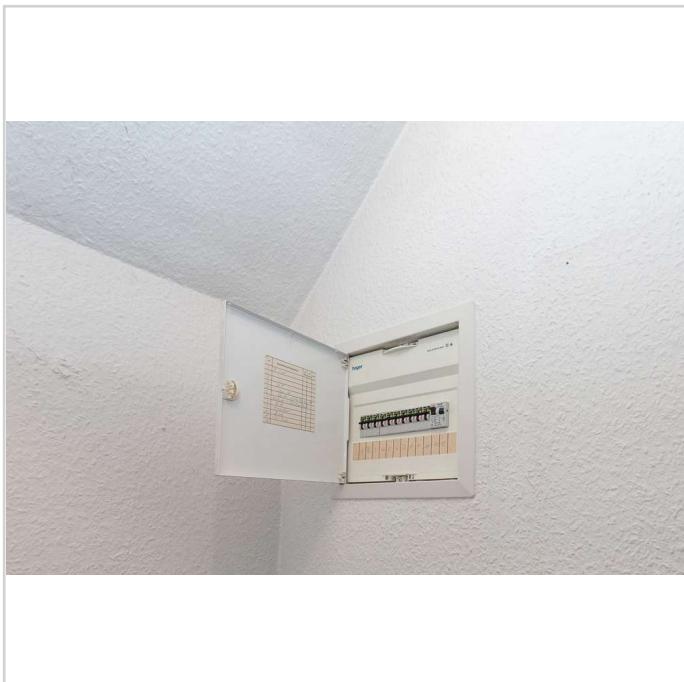
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



Garderobe/Abstellbereich



Dachstudio



Dachstudio

Sicherungskasten

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern

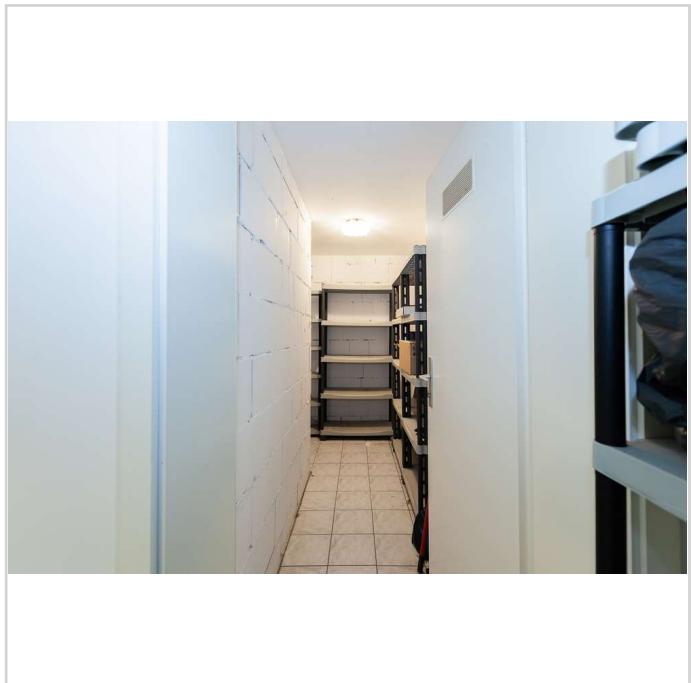


Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

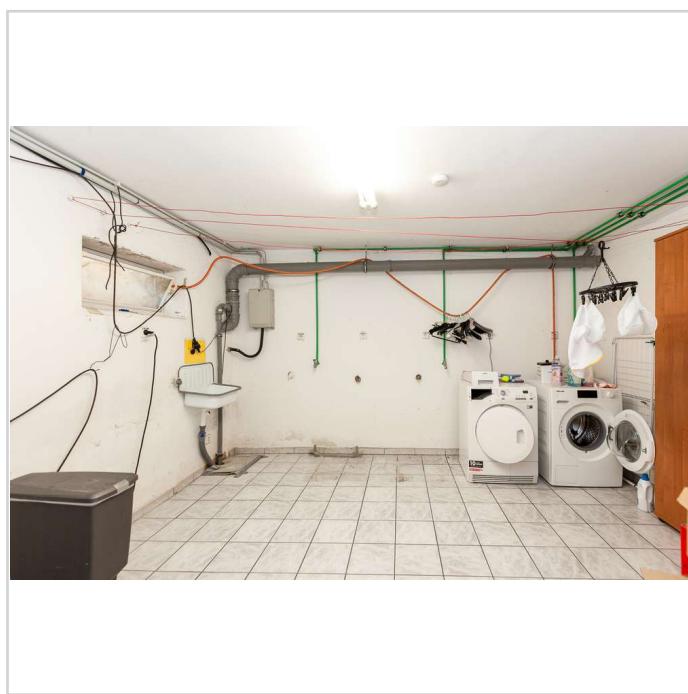
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



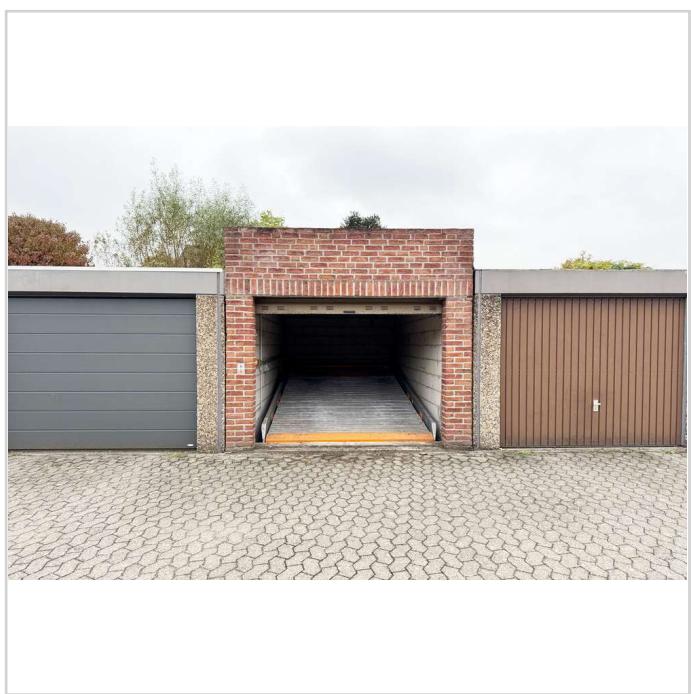
Heizungsanlage



Kellerraum



Wasch- und Trockenraum



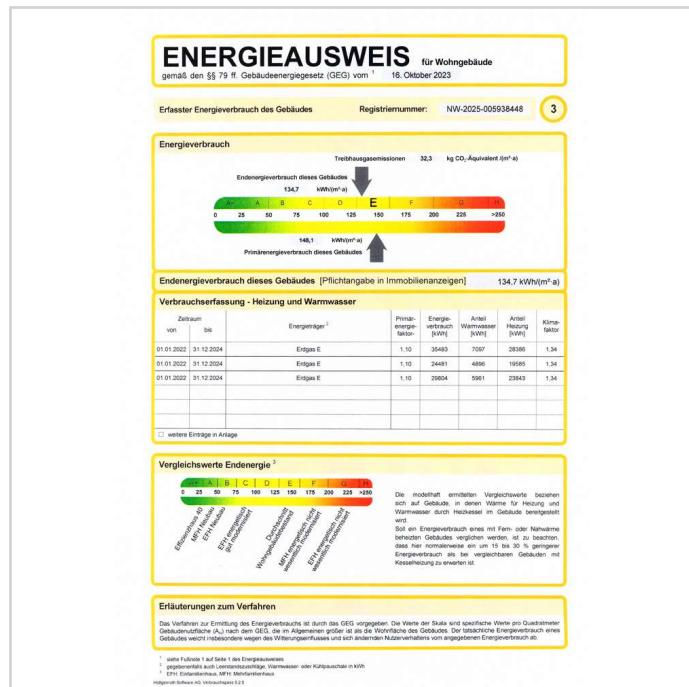
Garage Duplex

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



Energieausweis



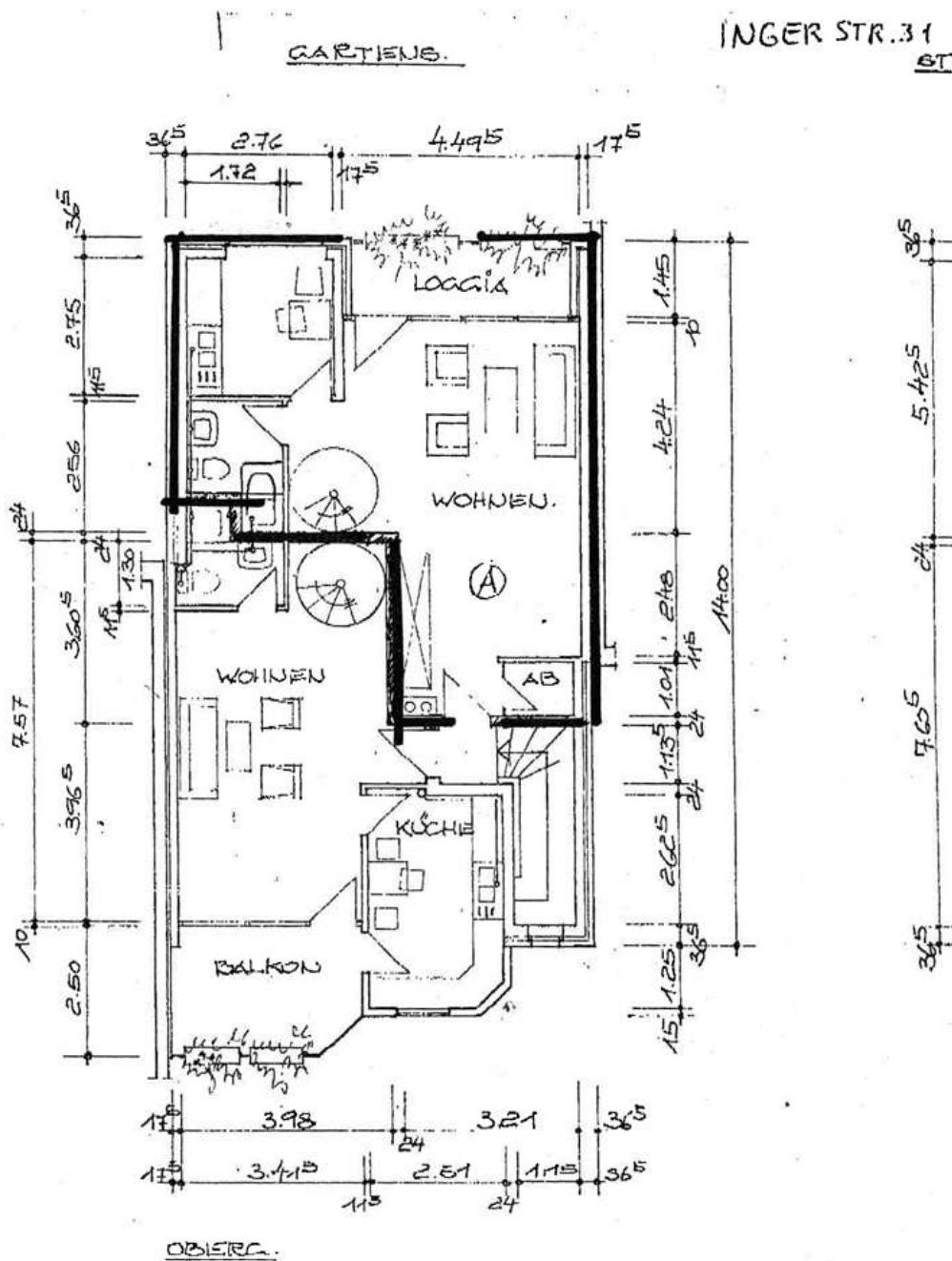
Vorderansicht

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



1. OG

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



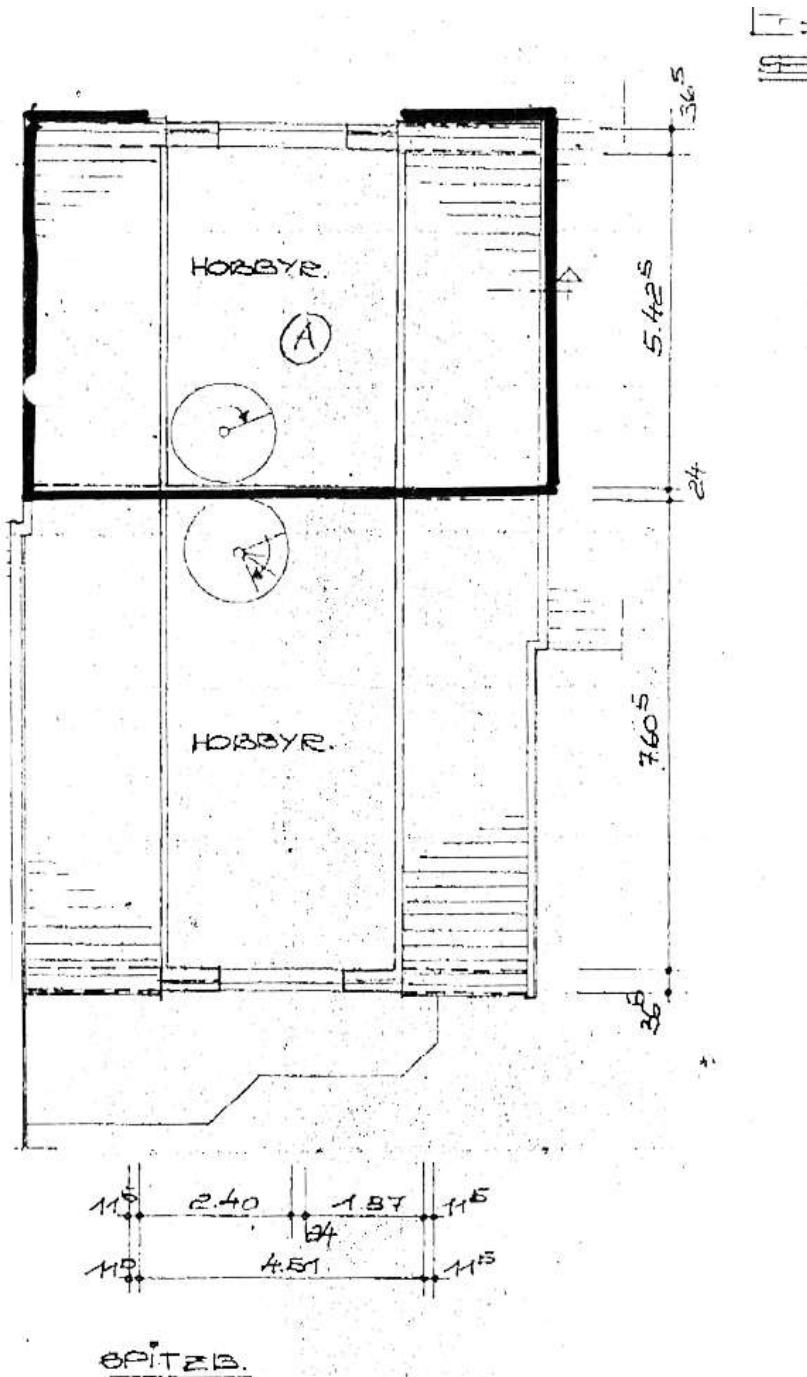
Ingerstraße 31

47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 159.000,00 EUR



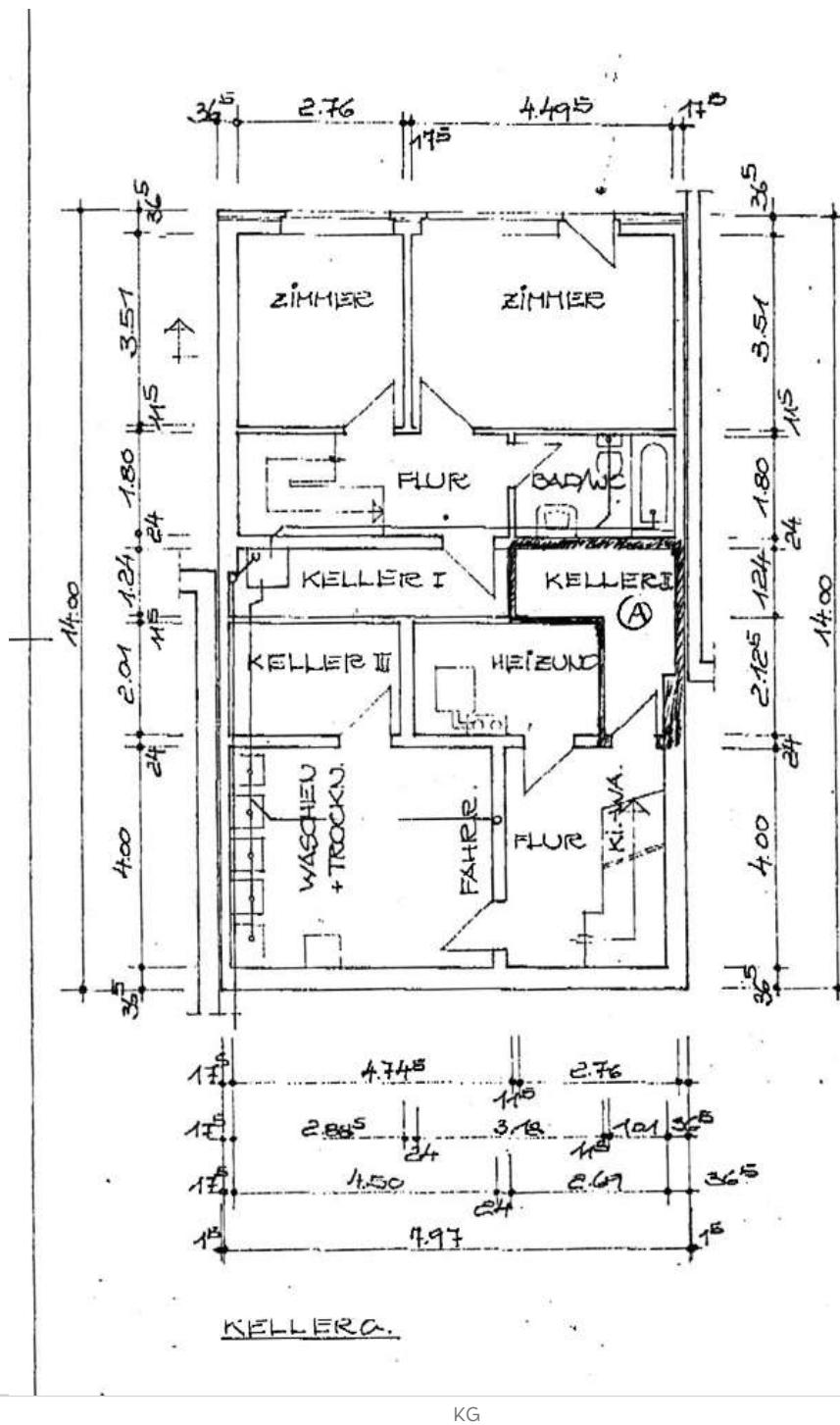
DG

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR



Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR

### Wohnung Nr. 2

#### Wohnflächenberechnung gem. DIN 283 nach örtlichem Aufmaß

<b>Wohnzimmer</b>	
4,24x4,49+2,66+1,13+3,49x3,21-1,76	31,90
<b>Küche</b> 2,76x2,76	7,59
<b>Bad</b> 2,56x1,86-1,05x0,76	3,94
<b>Spitzboden</b> 5,42x2,60-1,50x1,50x3,14x0,25	13,40
<b>Loggia</b> 1,45x4,49 x0,50	3,26
	-----
<b>Wohnfläche insgesamt in qm</b>	<b>60,09</b>

Wohnflächenberechnung

Nur 3 Wohneinheiten! Sofort frei! Schicke Maisonette-ETW im 1. OG mit Loggia + Garage nahe Ortskern



Ingerstraße 31  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 60,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 159.000,00 EUR

