

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



www.nilkens-immo.de

47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 194,00 m²
Kaufpreis: 579.000,00 EUR
Scout-ID: 166759951



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.:	290,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1991
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	75,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1991
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Vermietet: Ja
Provision für Käufer: 3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Der guten Ordnung halber möchten wir darauf hinweisen, dass wir dem Käufer eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises berechnen, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 194,00 m²
Kaufpreis: 579.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Seltenes Angebot - Zweifamilien-Doppelhaushälfte!

Attraktive, sehr gepflegte Zweifamilien-Doppelhaushälfte, errichtet in grundsolider 1,5-geschossiger Massivbauweise mit - individuellen, architektonisch ansprechender Aussenfassade mit Vollklinker

- Erker
- Satteldach mit Gauben und Schiefervertäfelung
- Teilkeller sowie
- Garage direkt am Haus mit Tür für direkten Zugang zum Garten sowie
- 3 Stellplätzen im gepflasterten Eingangsbereich.

Fazit:

Eine attraktive, gepflegte Immobilie mit Seltenheitswert durch ein gut durchdachtes Wohnkonzept - zwei separate Wohneinheiten in einem Haus und individueller architektonischer Außen- und Innengestaltung.

Die Immobilie ist langjährig gut vermietet, beide Mietparteien würden die Wohneinheiten gerne weiterhin bewohnen. Das Haus eignet sich daher auch für Kapitalanleger, ansonsten aber auch als Zwei-Generationen-Haus unter einem Dach o. a. Energetisch überzeugt die Doppelhaushälfte mit guten Energiewerten (siehe Energieausweis).

Aus Diskretionsgründen den Mietern gegenüber wurden keine Bilder von den Innenräumen gefertigt. Für nähere Informationen rufen Sie uns gerne an unter Tel.: 02151-700297 oder kontaktieren uns per e-mail.

Ausstattung:

Wohnung im EG mit einer Wohnfläche von 84,28 m²:

- gute, großzügige Raumaufteilung mit geschmackvoller Ausstattung und heller, freundlicher Wohnatmosphäre
- Vollgeschoss
- Aufteilung:
Wohn-/Essbereich, 2 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer mit Wanne und separater Dusche, Gäste-WC
- alle Fensterelemente aus Kunststoff (weiß) mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden
- Panorama-Schiebe-Fensterelement im großzügigen Wohn-/Essbereich mit schönem Garten-/Grünblick und Zutritt zum Garten
- großzügige überdachte Sonnenterrasse (Fliesen anthrazit) in reiner Süd-Ausrichtung
- schön angelegter, pflegeleichter Garten mit kleinerer Rasenfläche und diversen Beeteinfassungen zum entspannten Aufenthalt im Freien
- separater Gartenzugang von der Garage aus
- gepflegte und zeitlose Ausstattung mit modernem Ambiente und viel Liebe zum Detail
- ein sehr schöner Blickfang ist der hochwertige Kaminofen mit schwarzer Granitsteinplatte für gesunde Wohlfühlwärme im großzügigen Wohn-/Essbereich
- Küchenbereich mit direktem Austritt zur großzügigen, überdachten Sonnenterrasse

(Fliesen anthrazit)

- innenliegendes Badezimmer (Fliesen: weiß marmoriert, deckenhoeh) mit Badewanne, Dusche und Bidet
- separates innenliegendes Gäste-WC
- Böden EG: Fliesen (weiß marmoriert), Schlaf- und Kinderzimmer: Teppich-Auslegeware (blau)
- Innenholztüren und Metallzargen (weiß)
- Etagenheizung (Hersteller: Wolf, Baujahr 2019)

Wohnung im 1. OG und DG als Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von 109,79 m²:

- gut durchdachtes Raumkonzept auf 2 Ebenen mit geschmackvoller Ausstattung und heller, freundlicher Wohnatmosphäre
- Aufteilung:
1. OG: Wohn-/Essbereich, 1 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer mit Wanne, Balkon
- DG: 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche, Abstellkammer, Spitzboden mit zusätzlicher Abstellfläche, über eine Spartreppe zu erreichen
- alle Fensterelemente aus Kunststoff (weiß) mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden
- Panorama-Schiebe-Fensterelement mit Zutritt zum Balkon im großzügigen Wohn-/Essbereich
- sehr breiter Sonnenbalkon auch oberhalb der Garage in reiner Süd-Ausrichtung mit Markise und weißen Steinbetonplatten zum entspannten Aufenthalt im Freien
- gepflegte und zeitlose Ausstattung mit modernem Ambiente und viel Liebe zum Detail
- ein sehr schöner Blickfang ist der ebenfalls hochwertige Kaminofen mit schwarzer Granitsteinplatte für gesunde Wohlfühlwärme im großzügigen Wohn-/Essbereich
- großzügiger, ansprechender Küchenbereich inklusive moderner, weißer Einbauküche (Fliesenspiegel: weiß) mit Erker
- innenliegendes Badezimmer (Fliesen: weiß marmoriert, deckenhoeh) im 1. OG mit Badewanne
- separates Tageslicht-Badezimmer (Fliesen: weiß marmoriert) im DG mit Dusche und Glasabtrennung
- Böden 1. OG: Laminat (Dekor Eiche), Laminat (anthrazit), DG: Laminat (anthrazit)
- offene Treppe mit Stahlkonstruktion (schwarz, mit Holzstufen Buche)
- Innenholztüren und Metallzargen (weiß)
- Etagenheizung (Hersteller: Vaillant, Baujahr 1991)

Gesamt:

- neue Video-Sprechanlage
- gepflegtes Treppenhaus mit weißen Eingangstüren, Belägen aus Naturmarmor (beige), Geländer und Handlauf aus Metall (weiß)
- der Teilkeller mit klassischer Aufteilung und Betonboden (grau) bietet weiterhin ausreichend Platz für Stau- und Lagerfläche mit je einem abgetrennten Kellerraum pro Wohneinheit
- ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 194,00 m²
Kaufpreis: 579.000,00 EUR

- ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner
- das gesamte Haus ist auf dem Stand von 1991 (Fenster, Fliesen, Strom, Heizung, Wasserleitungen etc.)

Lage:

Die attraktive und solide Zweifamilien-Doppelhaushälfte befindet sich in sehr guter Wohnlage mit überwiegendem Einfamilienhauscharakter in St. Tönis.

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.

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.

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.

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 194,00 m²
Kaufpreis: 579.000,00 EUR



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht



Terrassen- und Gartenansicht

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 194,00 m²
Kaufpreis: 579.000,00 EUR



Terrassen- und Gartenansicht



Gartenansicht



Vorderansicht



Süd-Balkon

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!

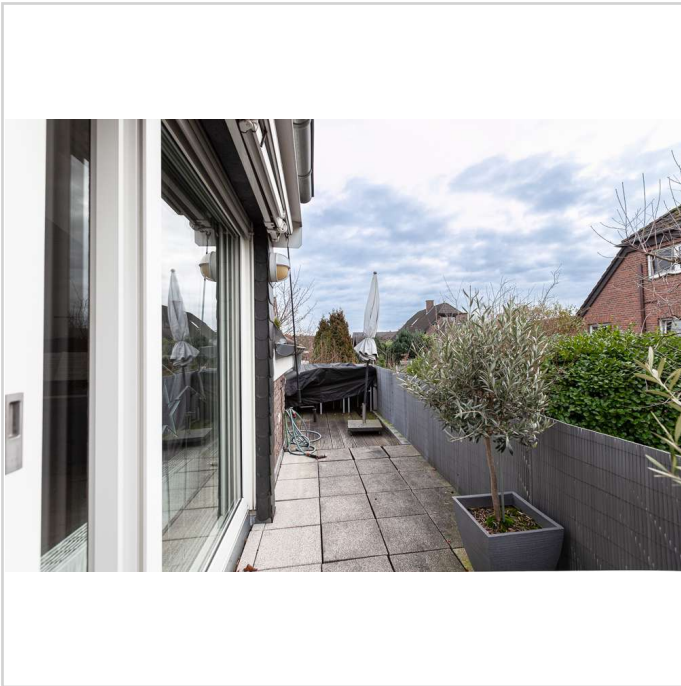


IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996

www.nilkens-immo.de

47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
 Wohnfläche ca.: 194,00 m²
 Kaufpreis: 579.000,00 EUR



Süd-Balkon



Eingangsbereich Treppenhaus

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE NACH DIN 283			
WOHNUNG 1 - ERDGESCHOSS			
DIELE		./.. 3 %	
2,31 x 2,99	=	6,91 qm	
- 0,90 x 0,90 x 0,5	=	0,41 qm	
+ 1,045 x 1,20	=	1,25 qm	
		7,75 qm ./.. 0,23 qm	= 7,52 qm
Schlafzimmer			
4,345 x 4,01	=	17,42 qm ./.. 0,52 qm	= 16,90 qm
Kind			
3,235 x 2,99	=	9,67 qm ./.. 0,29 qm	= 9,38 qm
Wohnraum			
4,725 x 6,40	=	30,24 qm	
- 0,49 x 0,97	=	0,48 qm	
		29,76 qm ./.. 0,89 qm	= 28,87 qm
Küche			
1,72 x 3,30	=	5,68 qm ./.. 0,17 qm	= 5,51 qm
Bad			
1,72 x 3,63	=	6,24 qm	
- 0,90 x 0,90 x 0,5	=	0,41 qm	
+ 0,95 x 0,95	=	0,90 qm	
		6,73 qm ./.. 0,20 qm	= 6,53 qm
Terrasse			
4,90 x 3,40 x 1/2	=	8,33 qm	
1,90 x 1,30 x 1/2	=	1,24 qm	
		9,57 qm ./.. 0,00 qm	= 9,57 qm
WOHNFLÄCHE WOHNUNG 1 - ERDGESCHOSS			84,28 qm

Wohn- und Nutzfläche - 1

WOHNUNG 2 - DACHGESCHOSS/DACHSPITZE			
Diele		./.. 3 %	
2,35 x 3,07	=	7,21 qm ./.. 0,22 qm	= 6,99 qm
Bad			
1,72 x 2,71	=	4,66 qm ./.. 0,14 qm	= 4,52 qm
Wohnraum			
4,725 x 6,40	=	30,24 qm	
+ 1,96 x 3,30	=	6,47 qm	
- 0,49 x 1,46	=	0,72 qm	
- (2,00 + 1,675)	=	2,11 qm	
x 1,15 x 0,5	=	1,99 qm	
+ 2,97 x 0,67	=	1,99 qm	
		35,87 qm ./.. 1,08 qm	= 34,79 qm
Küche			
4,295 x 2,40	=	10,31 qm ./.. 0,31 qm	= 10,00 qm
Eltern			
4,345 x 4,01	=	17,42 qm	
- 4,345 x 0,80 x 0,5	=	1,74 qm	
		15,68 qm ./.. 0,47 qm	= 15,21 qm
Balkon			
5,21 x 1,49 x 0,5	=	3,88 qm ./.. 0,00 qm	= 3,88 qm
Flur			
1,975 x 1,74	=	3,44 qm ./.. 0,10 qm	= 3,34 qm
Dusche			
1,865 x 2,30	=	4,29 qm ./.. 0,13 qm	= 4,16 qm
Kind 1			
4,725 x 3,08	=	14,55 qm	
- 0,49 x 1,47	=	0,72 qm	
- 4,235 x 0,90 x 0,5	=	1,91 qm	
		11,92 qm ./.. 0,36 qm	= 11,56 qm

Wohn- und Nutzfläche - 2

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
 Wohnfläche ca.: 194,00 m²
 Kaufpreis: 579.000,00 EUR

Kind 2

$$\begin{array}{rcl}
 4,555 \times 2,10 & = & 9,57 \text{ qm} \\
 + 3,615 \times 1,835 & = & 6,63 \text{ qm} \\
 - 4,555 \times 0,90 \times 0,5 & = & 2,05 \text{ qm} \\
 \hline
 14,15 \text{ qm} & \cdot / \cdot & 0,42 \text{ qm} = 13,72 \text{ qm}
 \end{array}$$

Abstellraum

$$\begin{array}{rcl}
 1,01 \times 2,10 & = & 2,12 \text{ qm} \\
 - 1,01 \times 0,90 \times 0,5 & = & 0,45 \text{ qm} \\
 \hline
 1,67 \text{ qm} & \cdot / \cdot & 0,05 \text{ qm} = 1,62 \text{ qm}
 \end{array}$$

WOHNFLÄCHE WOHNUNG 2 - DACHGESCHOSS/DACHSPITZE **109,79 qm**
 =====

ZUSAMMENSTELLUNG

WOHNUNG 1 - ERDGESCHOSS	84,28 qm
WOHNUNG 2 - DACHGESCHOSS/DACHSPITZE	109,79 qm
WOHNFLÄCHE INSGESAM	194,07 qm

=====

Wohn- und Nutzfläche - 1 + 2

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Registrierungsnummer: NV-2026-006170368 3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 18,2 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 75,8 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 83,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 75,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energeträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von 17.10.2022 bis 19.10.2025	Erdgas E	1,10	43701	14009	29691	1,32

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in dieser Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt sind.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes registriert werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 35 % 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 Gebäudenfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der beherrschende Energieverbrauch eines Gebäudes wird insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernder Nutzungshäufigkeit vom angegebenen Energieverbrauch abgeleitet.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerlaufschwache, Warmwasser- oder Kühlgebäude in kWh
© 2023 Endenergiehaus, 100% Mehrfamilienwerke
 Helpdesk Software AG, Version 1.1.0

EnEV

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!

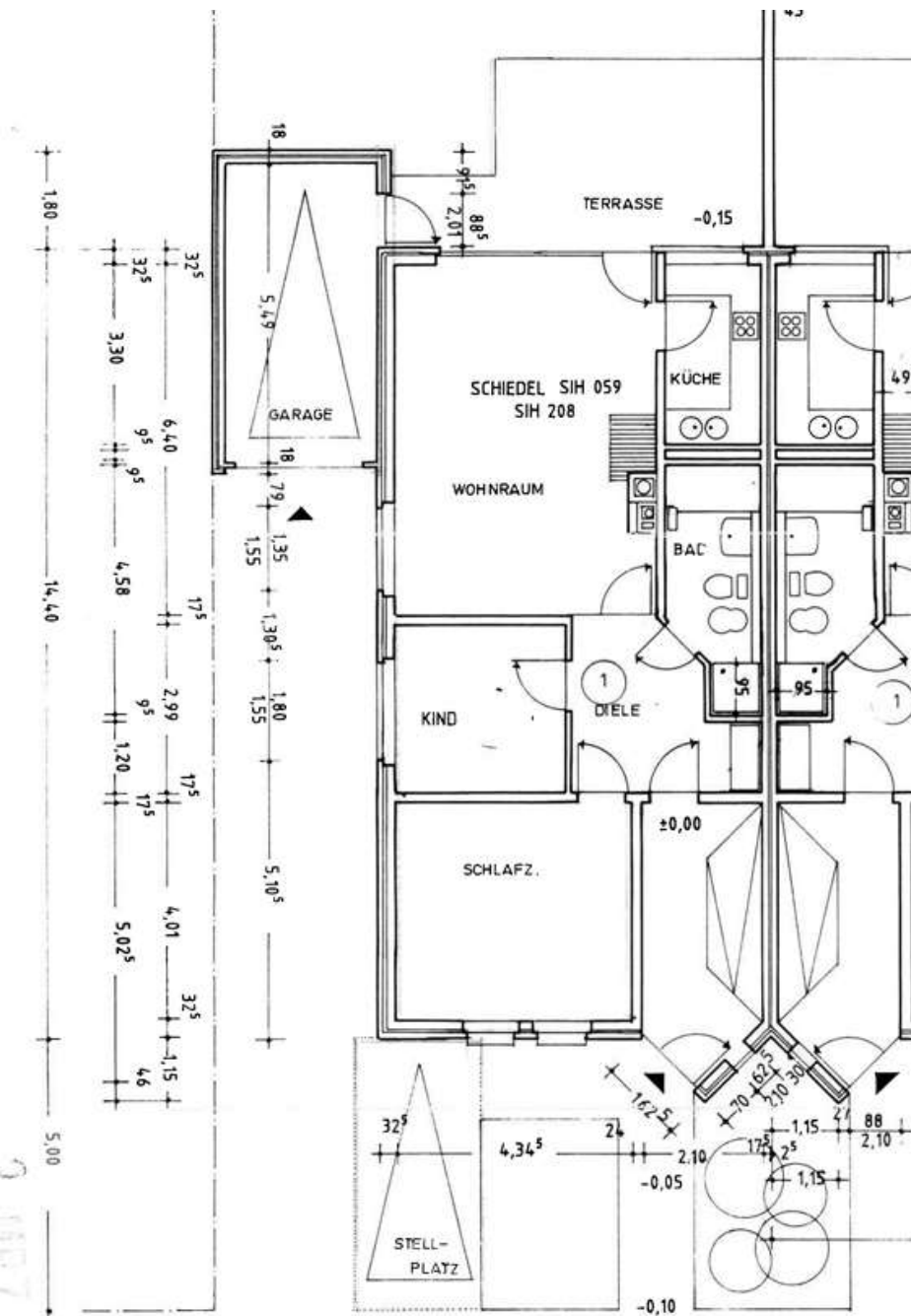


IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996

www.nilkens-immo.de

47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
 Wohnfläche ca.: 194,00 m²
 Kaufpreis: 579.000,00 EUR



BIWAK 156

Grundrissplan EG

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!

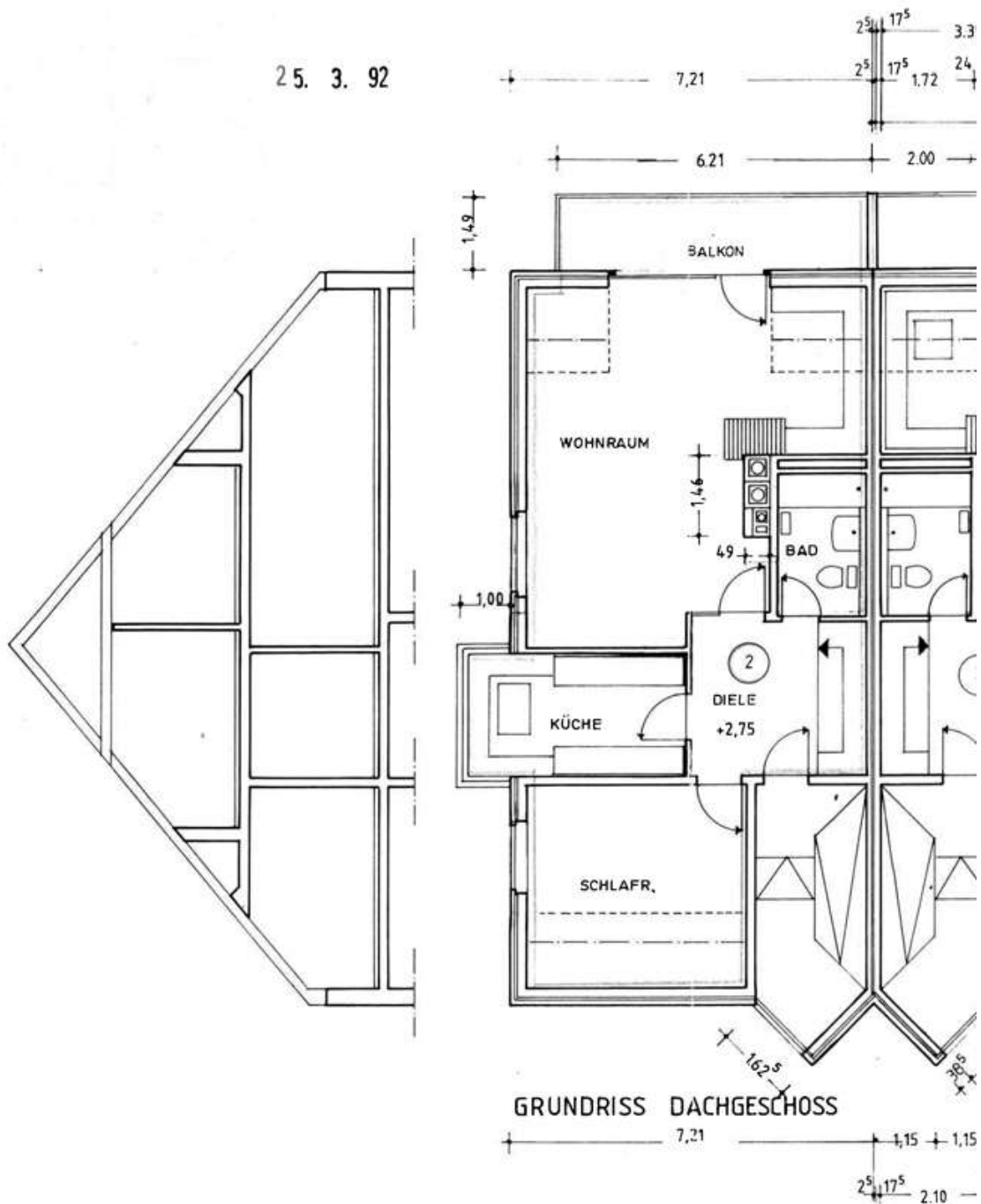


IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996

www.nilkens-immo.de

47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
 Wohnfläche ca.: 194,00 m²
 Kaufpreis: 579.000,00 EUR



Grundrissplan DG

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!

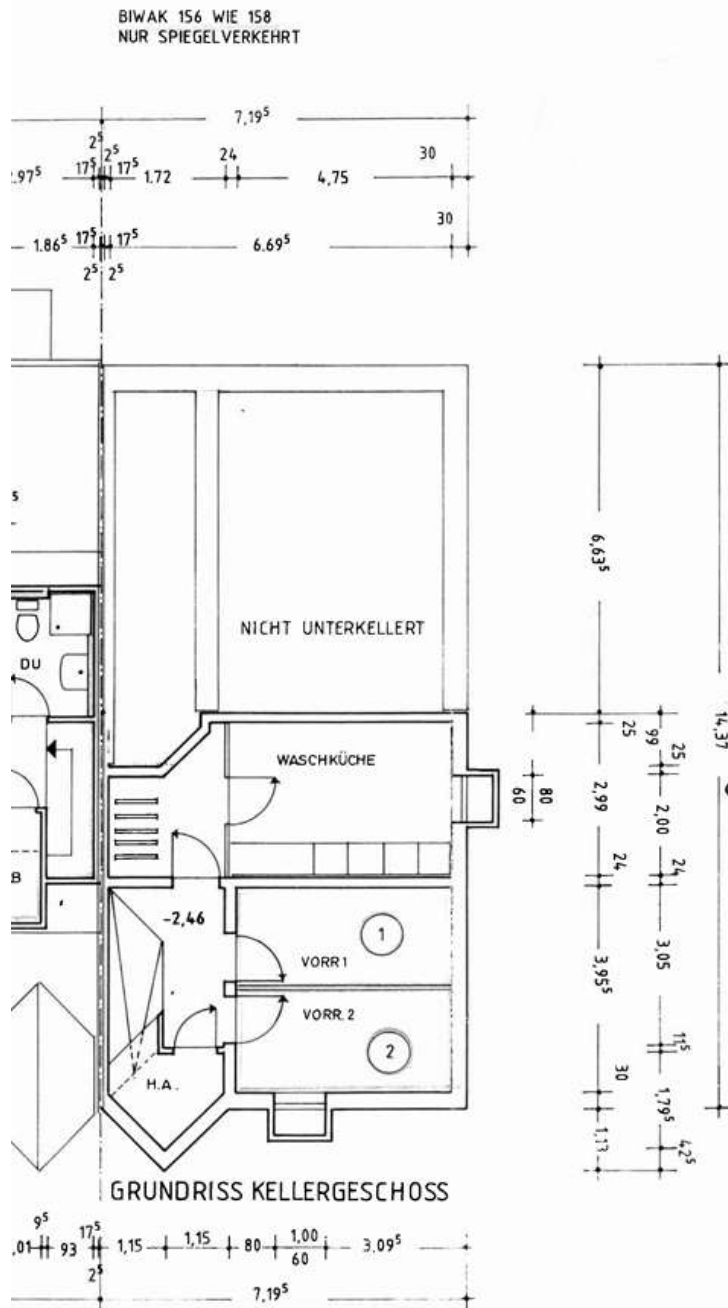


IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996

www.nilkens-immo.de

47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
 Wohnfläche ca.: 194,00 m²
 Kaufpreis: 579.000,00 EUR



Grundrissplan KG

Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und 3 Stellplätzen in sehr guter Wohnlage!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 194,00 m²
Kaufpreis: 579.000,00 EUR

