

# Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!

## IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



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

47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR  
Scout-ID: 167131413  
Objekt-Nr.: 20



### 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>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	744,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1956
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2002
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	177,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1956
Bezugsfrei ab:	sofort beziehbar
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

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

3,57 % 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.

# Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Vielleicht ist diese Immobilie mit traumhaftem Sonnengrundstück schon bald Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen?

Solide Doppelhaushälfte mit großzügigem Gartenparadies in sehr beliebter Wohnlage mit reinem Einfamilienhauscharakter! Hier können Sie herrliche Ruhe und den Zauber der Jahreszeiten genießen.

Ideal auch für die Familie: der Garten mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet mit genügend Rasenfläche viel Platz z. B. für Kinder zum Spielen (Trampolin, Pool, Sandkasten u. a.), einen gemütlichen Grillabend mit geselligem Beisammensein im Kreis von Familie und Freunden oder einfach nur für wunderbar ruhige Rückzugsmomente.

Attraktive Doppelhaushälfte mit klassischer Architektur, errichtet in grundsolider 1,5-geschossiger Massivbauweise mit

- ansprechender Klinkerfassade
- Satteldach mit 2 Gauben
- Vollkeller
- Kelleraußentreppe
- pflegeleichtem Vorgarten mit viel Grünfläche
- attraktiver Pflasterung der Außenanlagen
- mehreren Stellplätzen
- großer Einzelgarage im Eingangsbereich direkt am Garten sowie
- separatem, massiven Gartenhaus

Weitere Highlights:

Die ansprechende Doppelhaushälfte bietet viel Ausbaupotential! Eine großzügige Erweiterung ist grundsätzlich möglich (siehe Bebauungsplan Tö-6b "Biwak-Mitte")! Ebenso ist die Immobilie zeitnah beziehbar!

Link 360-Grad-Begehung:

<https://nilkens-immo.de/360-grad-bilder/doppelhaushaelfte-in-toenisvorst/index.html>

Aufteilung

EG:  
Wohn-/Essbereich, Gästezimmer, Küche, Diele, Tageslicht-Bad

OG:  
3 Schlafzimmer, Diele, Tageslicht-Bad,

DG:  
Spitzboden

KG:  
Heizungsraum, Wasch- und Trockenraum, 2 Abstellräume

Fazit:

Ein attraktives Zuhause für entspanntes Wohnen, liebevoll gepflegt und mit zusätzlicher Erweiterungsmöglichkeit zur Verwirklichung Ihres persönlichen, individuellen Wohntraums!

## Ausstattung:

- helle und freundliche Wohnatmosphäre durch viele Fensterelemente
- gute, funktionale Raumaufteilung, 3 Schlafzimmer im 1. OG
- großzügiger Wohn-/Essbereich, der sich über die gesamte Hauslänge erstreckt

- mit schönem Gartenblick
- Küchenbereich inklusive Einbauküche (creme) mit Zutritt zur großen Sonnenterrasse
- alle Fensterelemente aus Kunststoff (dunkelbraun) mit Doppelverglasung
- Böden EG:
  - Wohn-/Essbereich: Echtholzparkett (Eiche)
  - Gästezimmer: Echtholzparkett (Eiche)
  - Küche: PVC (hellgrau)
  - Eingangsbereich: Fliesen (weiß)
  - Diele: Echtholzparkett (Eiche)
  - Badezimmer: Fliesen (marmoriert)
- Böden OG:
  - 2 Schlafzimmer: PVC
  - 1 Schlafzimmer: Teppich-Auslegeware
  - Diele: Echtholzparkett (Eiche)
  - Badezimmer: Fliesen (blau marmoriert)
- geschlossene Holzterrasse, Stufen mit Teppich-Auslegeware
- Innentüren und Holzzargen (weiß, teils mit Glaseinsatz)
- Tageslicht-Badezimmer im EG mit Dusche (Fliesen: creme marmoriert)
- Tageslicht-Bad im 1. OG mit 2 Fensterelementen sowie separater Wanne und Dusche (Fliesen: weiß/hellgrau)
- der Vollkeller bietet weiterhin ausreichend Platz für Stau- und Lagerfläche
- Gas-Heizungsanlage (Hersteller: Vaillant, Baujahr 2002)
- teils flache, platzsparende Heizkörper
- großzügige Terrasse mit Markise in sonniger Süd-/Ost-Ausrichtung
- Mittelpunkt und Blickfang auf der Terrasse ist ein hochwertiger Außenkamin
- ansprechende Gestaltung mit diversen Beeteinfassungen im großzügigen,
  - vollständig eingefriedeten Hauptgarten
- schön angelegter, pflegeleichter Vorgartenbereich
- massives Gartenhaus mit mehreren Fenstern direkt an der Garage
  - als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte oder auch als Werkstatt nutzbar
- wunderschönes Gartentor aus kunstvollem Schmiedeeisen für einen weiteren,
  - praktischen Grundstückszugang
- Kelleraußentreppe seitlich des Hauses mit ebenfalls hochwertigem,
  - schmiedeeisernen Geländer
- 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 attraktive, solide Einfamilien-Doppelhaushälfte befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage im beliebten "Seidenviertel", ein sehr ansprechendes Wohnviertel in St. Tönis mit überwiegend Einfamilienhauscharakter.

Der Ortskern sowie alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig

# Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR

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.

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!

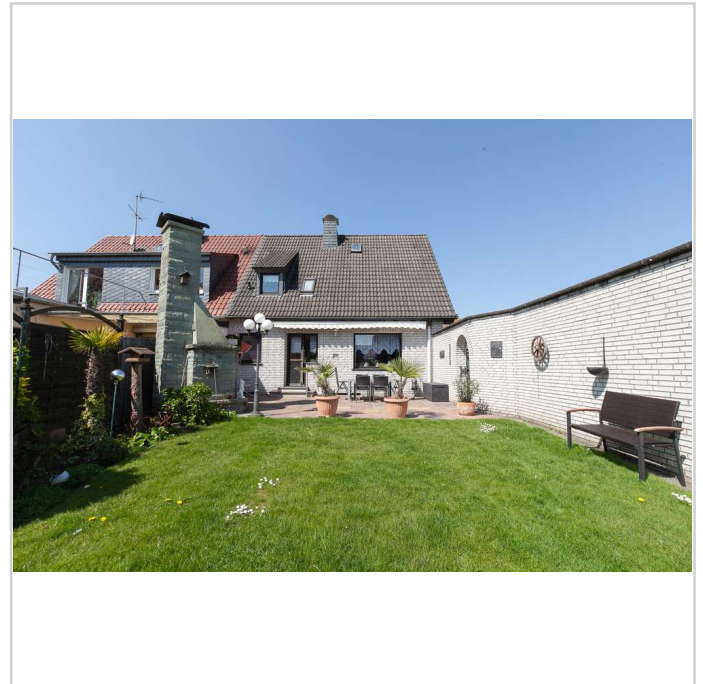


47918 Tönisvorst

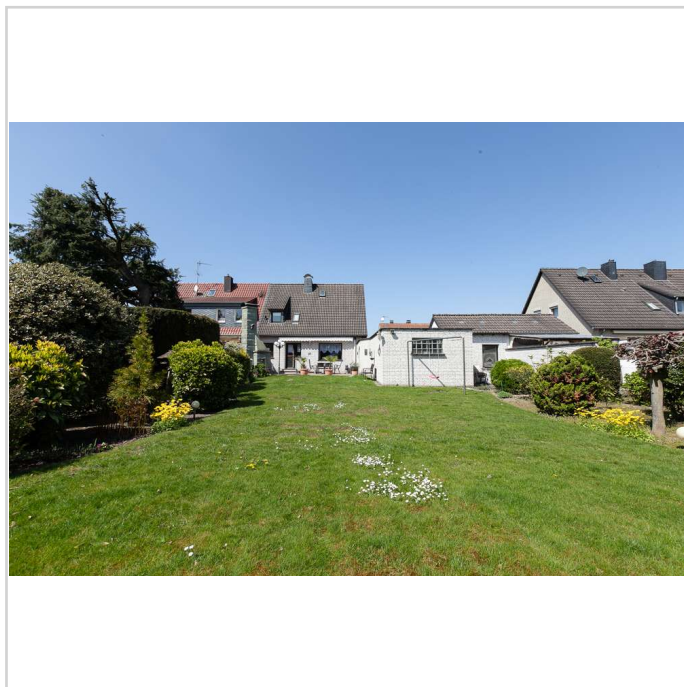
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



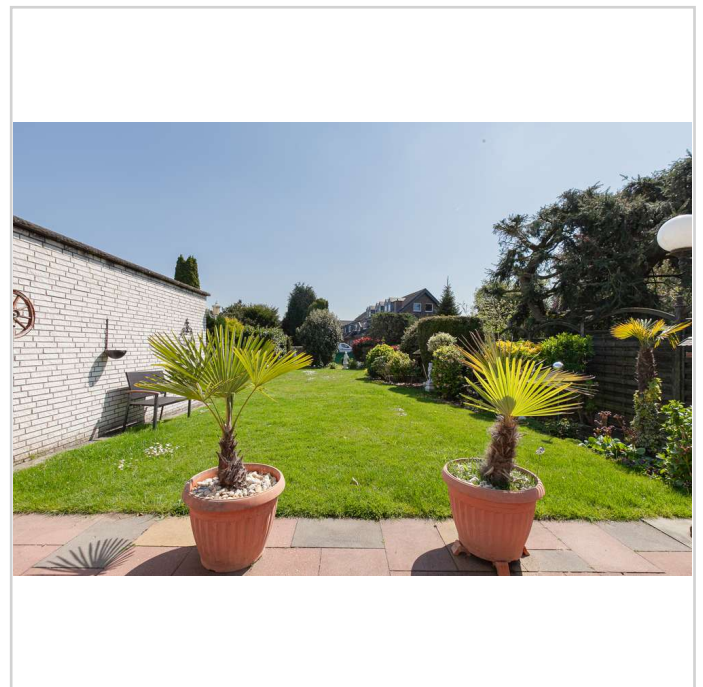
Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht



Gartenansicht

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



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

47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



Gartenansicht



Terrasse mit Außenkamin



Rückansicht



Gartenansicht

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



Vorderansicht



Garagenzufahrt / Stellplätze



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küche mit Zutritt zum Garten

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



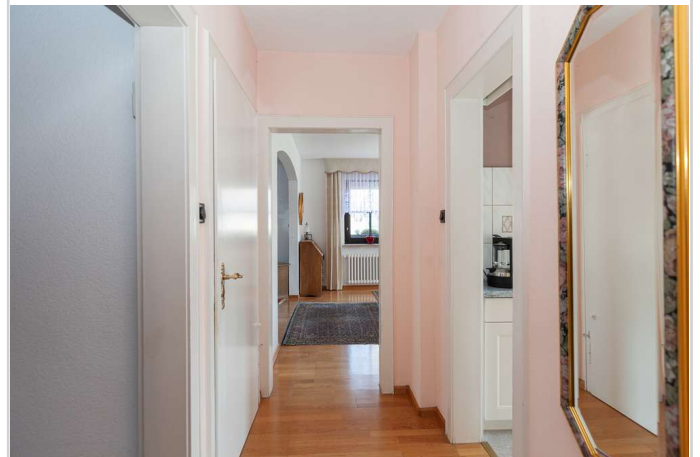
Tageslicht-Badezimmer EG



Gästezimmer EG



Gästezimmer EG



Diele EG

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

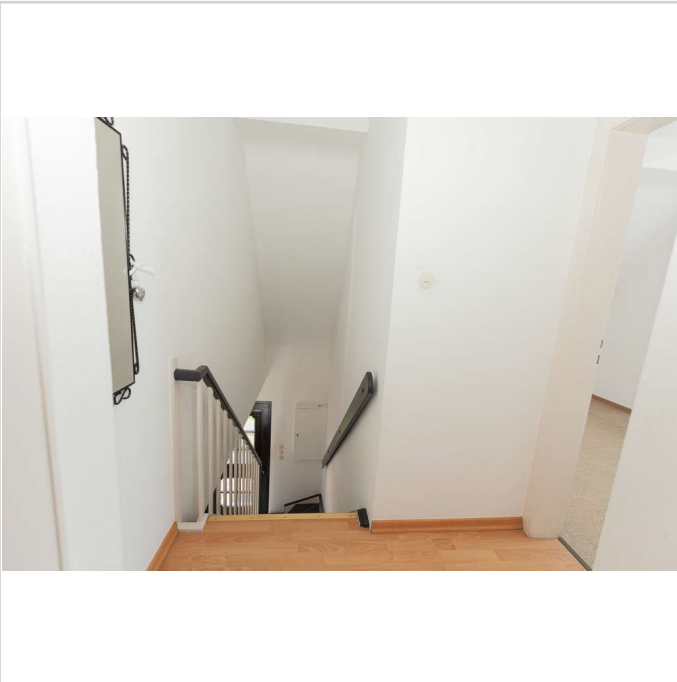
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



Eingangsbereich EG



Treppenaufgang EG



Diele OG



Schlafzimmer OG

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



www.nilkens-immo.de

47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



Schlafzimmer OG



Tageslicht-Badezimmer OG



Tageslicht-Badezimmer OG



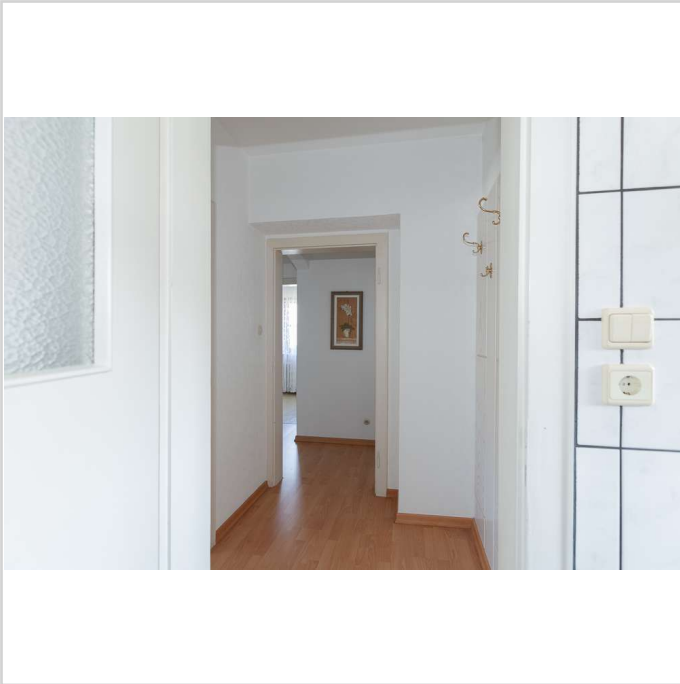
Tageslicht-Badezimmer OG

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

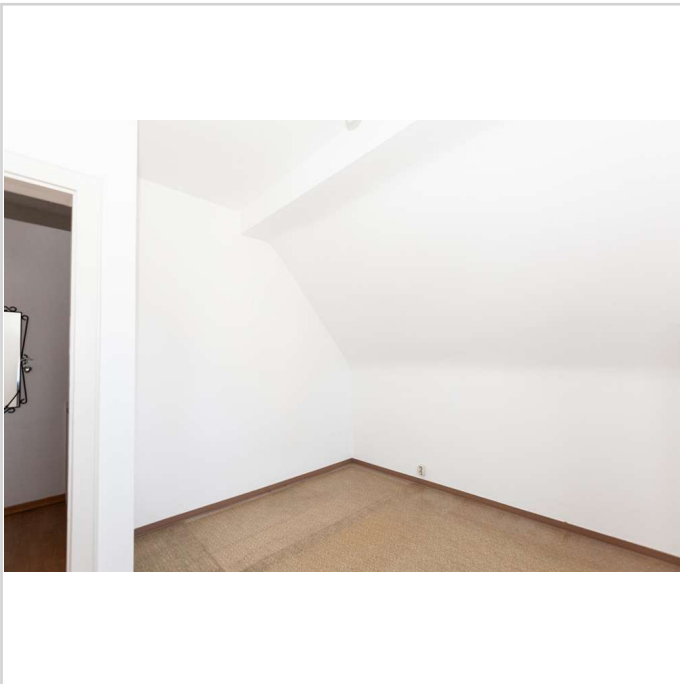
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



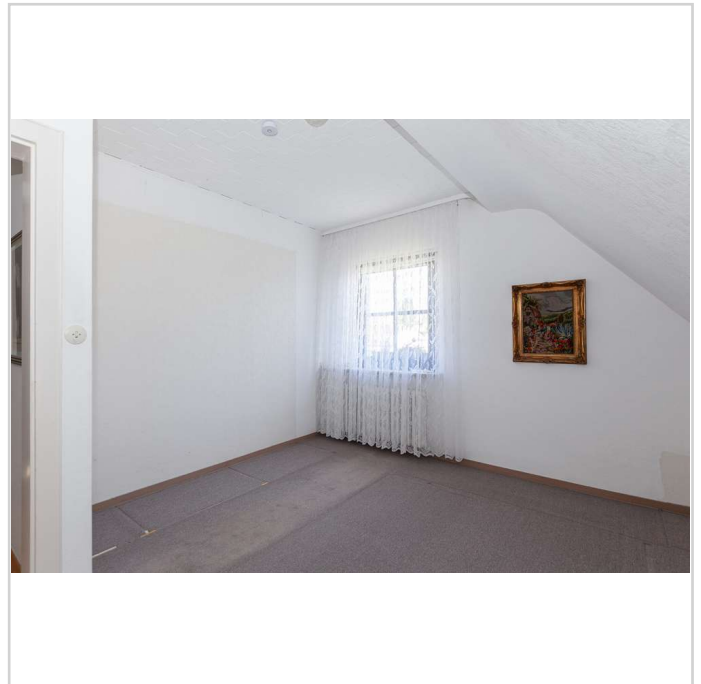
Diele OG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



Kinderzimmer 2



Gas-Zentralheizung



Kellerbereich



separates Gartenhaus

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



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

47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



Rückansicht



Rückansicht



Vorderansicht



Seitenansicht

# Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
 Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 385.000,00 EUR

www.nilkens-immo.de

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      Registriernummer: NW-2026-006163573      2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen      44,3      kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/a)

Energiebedarf dieses Gebäudes  
 177,0      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
 196,7      kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Vergleichswerte Endenergie**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Hilfsmittel: Schaubild 4.0, Energieausweis 1008 (12.1)

Energieausweis

## KLD 55 DOPPELWOHNHAUS M. EINLIEGER

11981

MASSSTAB 1:100

BERECHNUNG VON MAI 2024 VOM NOVEMBER 2020

1. BEBAUTE FLÄCHE      25,31 qm  
 2. UNBEBAUTE GAUM (52% BGR)      50,645 qm  
 3. WOHNFLÄCHEN

**ERDGESCHOSS**

WOHNGAUM      7,64 qm  
 2.1 FÖRDERSTREIFENBREMSE      1,84 qm  
 KÜCHENSCHRANK      10,40 qm  
 KÜCHEN (D. KOCHPLATZ)      4,75 qm      - 3% = 5,60 qm  
 BAD (D. WC)      4,75 qm  
 FLUR      6,56 qm  
 TREPPENFÜHRUNG      15,76 qm  
 TÜR      7,83 qm      - 3% = 59,07 qm

**DACHGESCHOSS**

WOHNGAUM      18,67 qm  
 SCHLAFZIMMER      7,67 qm  
 KÜCHEN      6,66 qm      - 3% = 6,46 qm  
 WC      2,58 qm  
 FLUR      0,55 qm  
 TREPPENFÜHRUNG      10,00 qm  
 TÜR      7,00 qm      - 3% = 3,65 qm

**SCHALLRAUM**

Wohnraum      0,02 qm  
 TÜR      0,27 qm      - 3% = 0,26 qm

**WIRTSCHAFTSFLÄCHEN**

WIRTSCHAFTSGAUM      4,01 qm  
 TÜR      7,52 qm      - 20% = 3,12 qm

*Kopierprotokoll*

DUSSELDORF 2.2.55  
 RHEINISCHE HEIMSTÄTTE G.M.B.H.  
*W. Wittenberg*      *H. Wittenberg*  
 Prof. Beyer  
 im Neuen Park 11

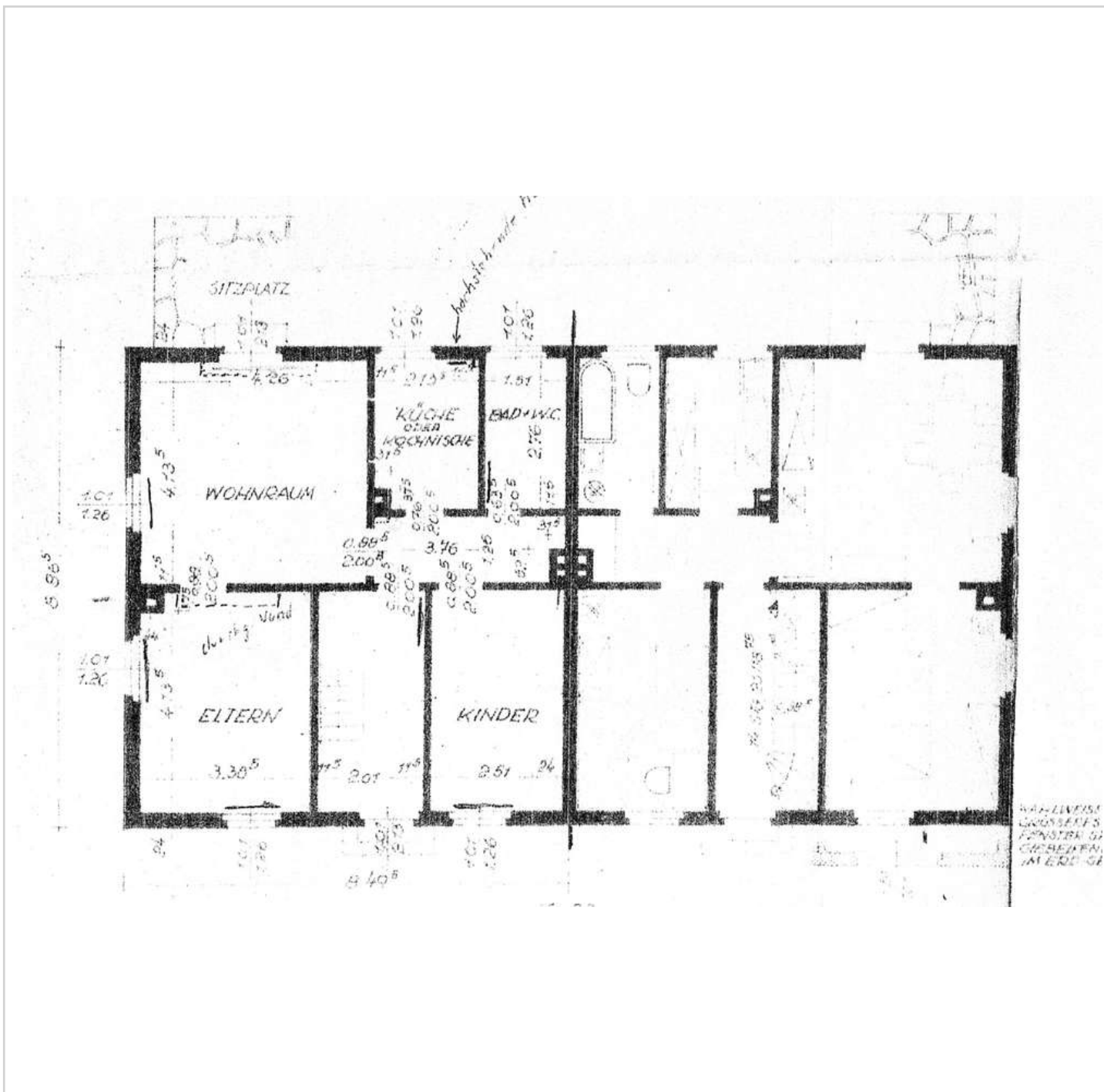
Wohnflächenberechnung

Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR



Grundrissplan EG



Bevorzugte, ruhige Wohnlage! Sehr gepflegte DHH mit großzügigem Gartenparadies! Zeitnah beziehbar!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 103,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 385.000,00 EUR

