

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



www.nilkens-immo.de

47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR
Scout-ID: 167587755
Objekt-Nr.: 30



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:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	228,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1982
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2016
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	162,70 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1982
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.

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Schöner Wohnen in sehr guter Wohnlage - und das vielleicht schon bald?

Zeitnah beziehbares, individuelles Schmuckstück mit besonderem Ambiente - einziehen und wohlfühlen!

Das äußerst gepflegte Einfamilien-Reihenmittelhaus wurde mit einem hohen Anspruch an Qualität und viel Liebe zum Detail mit diversen Extras ausgestattet.

Die Immobilie bietet hochwertig und fachmännisch gearbeiteten Innenausbau mit gut durchdachtem Raumkonzept zur maximalen Nutzung -

zu den 99 m² Wohnfläche kommen noch an weiterer Nutzfläche hinzu:

- ca. 20 m² im vollständig ausgebauten Dachstudio mit elektrischem Kaminofen sowie

- ca. 30 m² im Kellergeschoss

(Ankleideraum, Lesezimmer mit elektrischem Kaminofen, separates Badezimmer mit Dusche).

Ideal auch für die Familie:

Hier können Kinder auch vor der Haustür spielen, die Immobilie befindet sich in der Mitte eines Privatweges ohne jeglichen Durchgangsverkehr!

Dazu kommt ein schön angelegter Sonnengarten für angenehme Aufenthalte im Freien zum Entspannen und Genießen.

Die Holz-Sichtschutzelemente werden in Kürze noch vollständig erneuert!

Zusammengefasst handelt es sich bei diesem Angebot um ein schickes, teils versetztes Reihenmittelhaus, errichtet in grundsolider 2,5-geschossiger Massivbauweise mit

- überdachtem Eingangsbereich

- attraktiver Kleinsteinpflasterung im Vor- und Hauptgarten

- ansprechender Vollklinkerfassade

- 2 Vollgeschossen (keine Schrägen)

- Satteldach

- Spitzboden (für weitere Abstellfläche)

- Vollkeller

- Kelleraußentreppe sowie

- Garage.

Link zur 360-Grad-Begehung:

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

Fazit:

Das Top-Einfamilien-Reihenmittelhaus bietet in Kombination

a) die Möglichkeit eines zeitnahen Bezugs

b) ein angenehmes Wohnen mit hochwertiger, individueller Ausstattung und

c) hohe Lebensqualität durch eine bevorzugte, ruhige Wohnlage innerhalb einer äußerst attraktiven Kleinstadt.

Ausstattung:

- Wohlfühlatmosphäre auf allen Ebenen mit sehr geschmackvoller Ausstattung und

viel Tageslicht

- großzügiger, offener Wohn-/Essbereich mit elektrischem Kaminofen,

- schönem Blick ins Grüne und Zutritt zum Gartenbereich

- Küchenbereich inklusive Einbauküche (weiß) mit Cerankochfeld der Firma Miele

- großzügige Holz-Fensterelemente

- dunkelbraun, Velux-Fenster im Dachgeschoss weiss, teils abschließbar

- mit Doppelverglasung und Rollläden

(im Wohn-/Essbereich elektrisch, ansonsten manuell)

- Marmor-Fensterbänke

- diverse Holz-Einbauten (weiß)

- verbaute Halogenspots in verschiedenen Räumen

- Böden auf allen Ebenen des Hauses: Fliesen (weiß/creme)

- offene Holz-/Stahltreppenkonstruktion auf allen Ebenen (Holzstufen Dekor Kirsch)

- Holz-Innentüren und Holzzargen (Dekor Kirsch)

- ansprechendes Gäste-WC mit Fenster im EG (Fliesen: creme)

- innenliegendes Badezimmer im OG mit separater Wanne und Dusche (Fliesen: creme)

- Gas-Heizungsanlage (Hersteller: Remeha, Baujahr ca. 1982)

- Warmwasserspeicher (Hersteller: Vaillant, Baujahr ca. 2016)

- flache, platzsparende Heizkörper im gesamten Haus

- Lesezimmer im KG mit elektrischem Kaminofen

- Abstellraum im KG mit Einbruchschutz

- Holzterrasse mit Markise über die gesamte Terrassenbreite in sonniger West-Ausrichtung

- pflegeleichte Gartengestaltung mit viel Grünfläche

- kleinere Beeteinfassungen und ein Holz-Gartenhaus befinden sich im hinteren Gartenbereich

- Kelleraußentreppe

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.

Das attraktive, solide Einfamilien-Reihenmittelhaus befindet sich in bevorzugter, ansprechender Wohnlage innerhalb eines ruhigen Privatweges mit überwiegendem Einfamilienhauscharakter.

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

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR

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.



Rückansicht

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Rückansicht



Vorderansicht



Vorderansicht



Gartenansicht

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Gartenansicht



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Wohn-/Essbereich



Küchenbereich



Küchenbereich



Küchenbereich

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Eingangsbereich



Gäste-WC



Gäste-WC



Diele EG

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Badezimmer m. Wanne u. Dusche

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Diele OG



Dachstudio



Dachstudio



Dachstudio

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Kellergeschoss



Lesezimmer KG



Lesezimmer KG



Badezimmer KG

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Ankleidezimmer KG



Ankleidezimmer KG



Heizungsraum KG



Garagenhof

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
 Wohnfläche ca.: 99,00 m²
 Kaufpreis: 399.000,00 EUR

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006803916 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 38,1 kg CO₂-Äquivalent (t/m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 162,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 179,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 162,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergieverbrauch Faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
11.10.2021	12.10.2024	Erdegas E	1,10	51153	8025	43118	1,33

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modifizierte ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
 Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % 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 Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernder Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leuchtstoffleuchtgeräte, Wasserpumpen- oder Kühlwasserkreislauf in kWh
³ kWh Endenergieverbrauch, kWh Heizenergieverbrauch
Hilfsprogramm Software AG, Verbrauchspektre 6.1.13

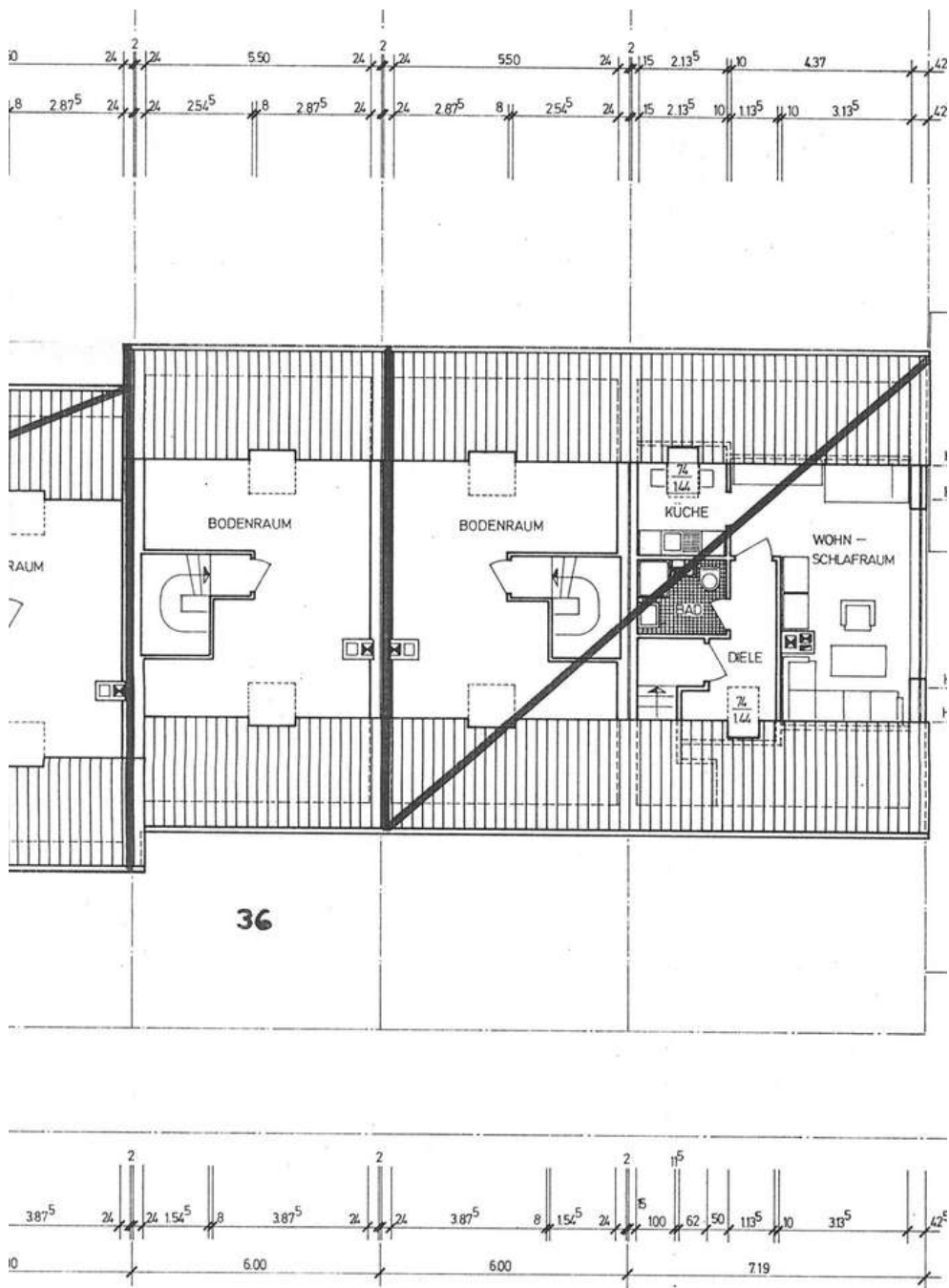
EnEV

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



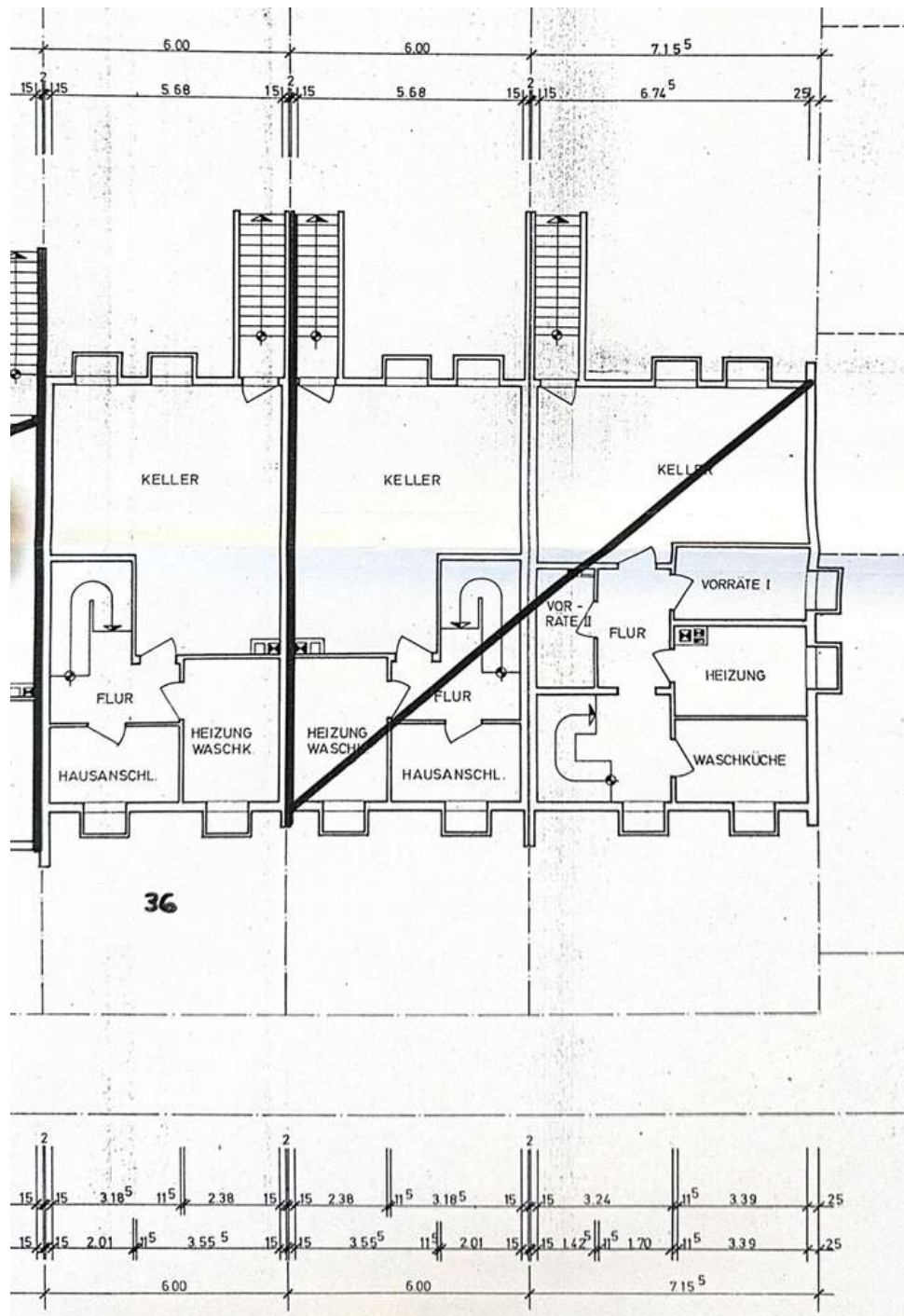
Grundrissplan DG

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR



Grundrissplan KG

Schmuckstück! Schöner Wohnen in beliebter Wohnlage! Attraktives RMH mit hochwertiger Ausstattung!



47918 Tönisvorst

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 99,00 m²
Kaufpreis: 399.000,00 EUR

