Tönisvorst

Großzügig. Stilvoll. Besonders. Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Objektnummer: 26052071



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 522 m²

Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26052071
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 114 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	92.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie

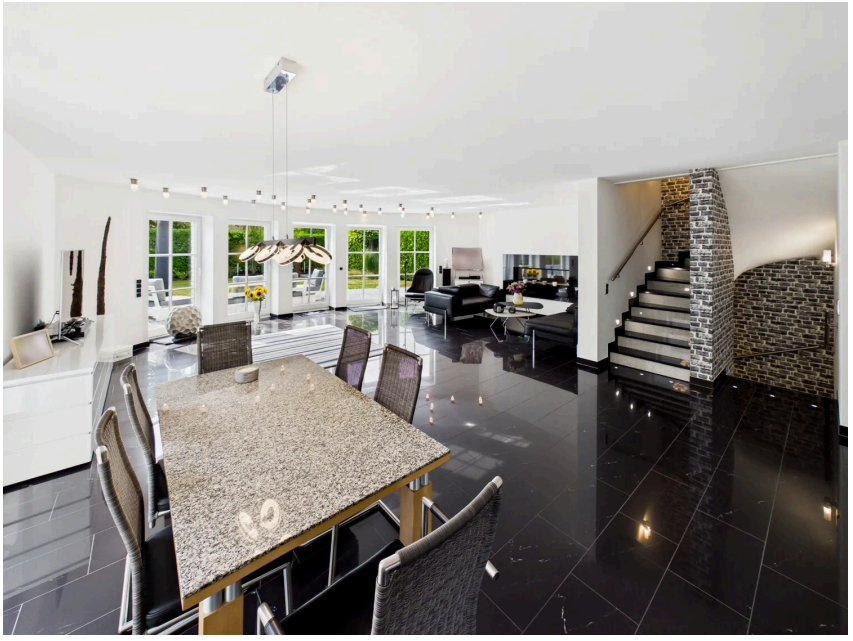




Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie

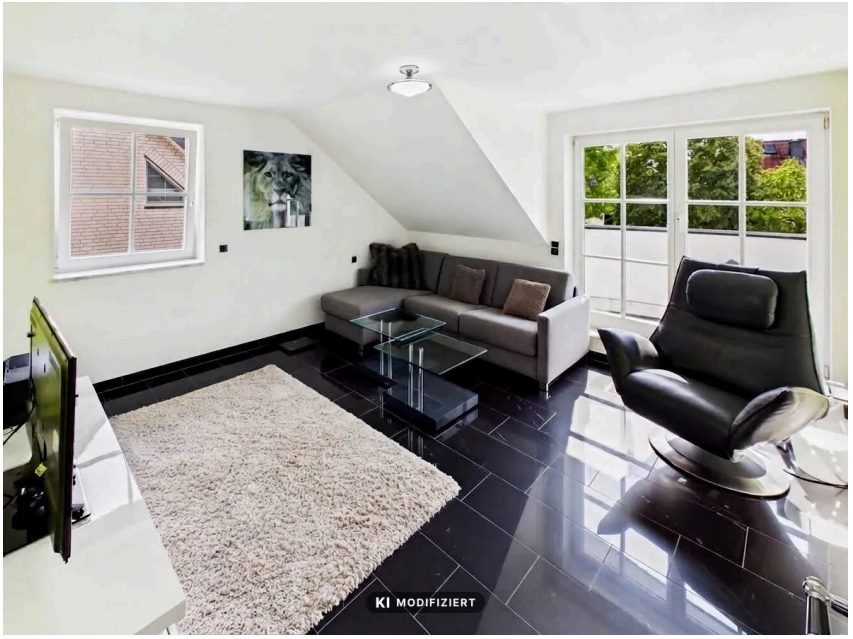




Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

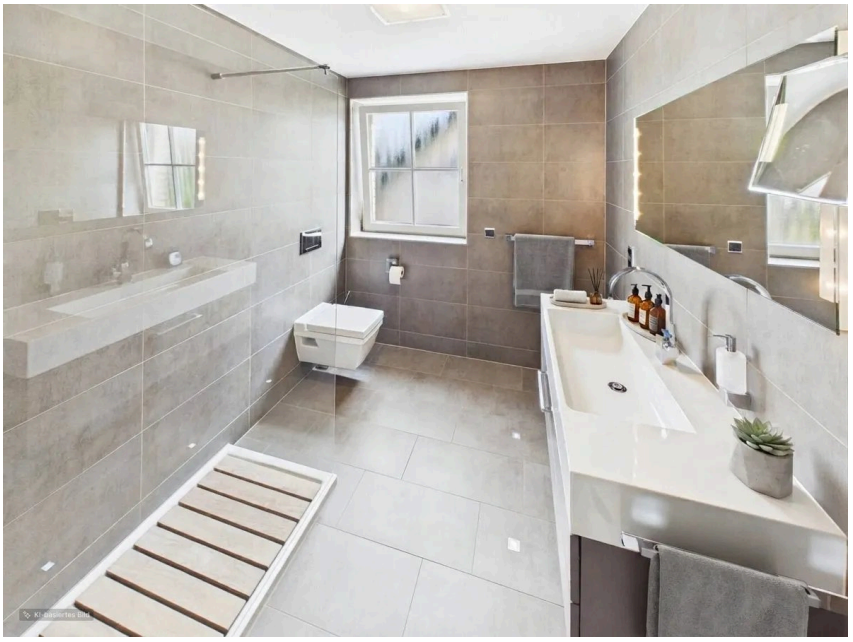
Die Immobilie





Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Die Immobilie





Ihr Zuhause ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Gefühl.
Wir helfen Ihnen, es zu finden.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team in Krefeld, Kempen, Tönisvorst & Meerbusch.
T.: 02151 - 93 188 0 | krefeld@von-poll.com

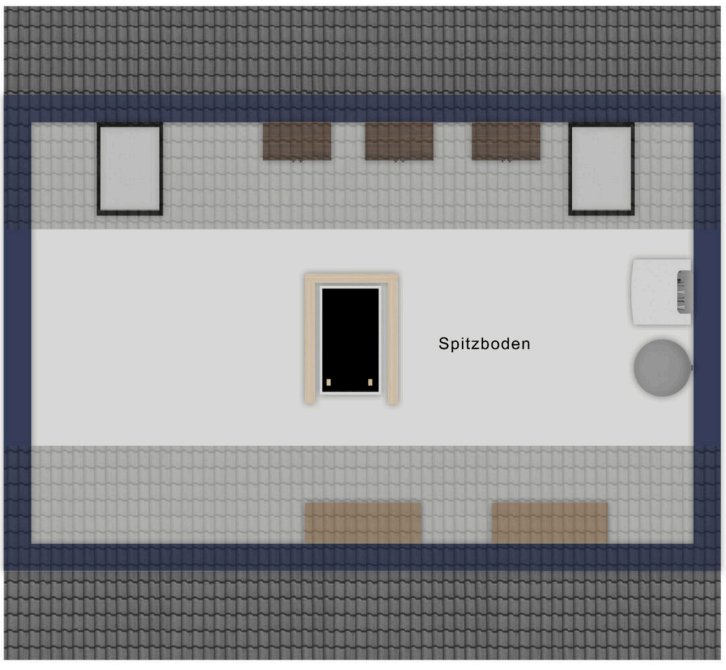
Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Grundrisse




Balkon
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Flur
Bad
Bad
Schlafzimmer
Ankleide


Hobbyraum
Flur
Abstellraum
Abstellraum
Hauswirtschaftsraum


Spitzboden

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Ein erster Eindruck

Dieses 2007 erbaute freistehende Einfamilienhaus strahlt mit seiner stilvollen Eleganz und Großzügigkeit auf ca. 230 m² Wohnfläche sofort eine besondere Vertrautheit aus. Die repräsentative Diele empfängt mit beeindruckender Weite und einer Doppelflügeltür, die den Blick direkt in den weitläufigen Wohnbereich lenkt. Hier verbindet sich an kühlen Abenden das sanfte Leuchten des Gas-Kamins mit dem wohligen Gefühl der Fußbodenheizung, ein Raum, der zum Verweilen und geselligen Gesprächen einlädt
Die Küche überzeugt mit ihrer durchdachten Ausstattung. Hochwertige Markengeräte fügen sich harmonisch in die maßgefertigten Einbauten mit Kochinsel und Theke ein, während die Granitarbeitsplatte eine robuste und edle Arbeitsfläche bietet. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls mit hochwertigen Einbauschränken und Granitarbeitsplatte ausgestattet und bietet so eine perfekte Ergänzung zur Küche mit viel komfortablem Stauraum und zusätzlicher Arbeitsfläche.
Von hier und aus dem Wohnbereich ist es nur ein Schritt auf die ca. 81,5 m² große Sonnenterrasse, die mit ihrem großzügigen Platzangebot dazu einlädt, sowohl lange Tafeln als auch eine entspannte Lounge und Liegefläche zu gestalten. Das ca. 522 m² große Grundstück ist so angelegt, dass sich Innen- und Außenleben fast nahtlos ineinanderfügen.
Im Obergeschoss bieten drei Schlafräume eine wohltuende Rückzugsmöglichkeit. Das Hauptschlafzimmer hält einen begehbaren Ankleidebereich bereit sowie ein privates Bad en suite, das für einen komfortablen Start in den Tag sorgt. Die zwei weiteren Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Dusch-Bad schaffen Raum für individuelle Lebensentwürfe und Gäste. Sanfte Farben, klare Linien und durchdachte Details bestimmen das stilvolle Bild.
Das wohnraumähnlich ausgebaute Untergeschoss überrascht mit einem großzügigen Hobbyraum, der sich vielseitig nutzen lässt, sei es als Fitnessbereich oder Spielzimmer, einem Hauswirschaftsraum und zwei weiteren Abstellräumen.
Das Haus ist mit einer effizienten Gas-Brennwertheizung aus 2021 ausgestattet. Darüber hinaus liegt ein EnEv-Gutachten vor, das einen Primärenergiebedarf von 58,43 kWh/m²a ausweist.
Praktisch ergänzt wird das Angebot durch eine Garage und einen Außenstellplatz, die das Ankommen Tag für Tag angenehm unkompliziert machen.
Die Atmosphäre in diesem Haus ist geprägt von sehr gepflegter Substanz und einer modernen, hochwertigen Ausstattung. Hier stimmt das Zusammenspiel aus Licht, Raum und Material - ein Ort, an dem jeder Tag mit einem guten Gefühl beginnt und endet.
Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Ausstattung und Details

- Individuelle, ansprechende und repräsentative Architektur
- Pflegeleichte, verklinkerte Fassade
- Dachgauben und Dachabschluss mit hochwertiger Schiefer-Verkleidung
- Doppelverglaste, teils bodentiefe Sprossenfenster
- Fenster mit einbruchsicherem Glas, Pilzkopfverriegelung und elektrischen Rolläden
- Klassische Kassetten-Innentüren & Flügeltür mit Glaselementen
- Elegante, schwarze Hochglanz-Fliesen
- Besondere Lichtakzente mit eingelassenen Bodenleuchten und Sternenhimmel
- Angenehm wärmende Fußbodenheizung
- Repräsentativer Gas-Kamin
- Effiziente Gas-Heizung aus 2021
- EnEV-Gutachten mit Primärenergiebedarf von 58,43 kWh/m²a
- Einbauküche mit Markengeräten, Granit-Arbeitsplatte, Kochinsel und Theke
- Zwei moderne Bäder & Gäste-WC mit Duravit Keramik
- Großzügige Sonnenterrasse & Balkon
- Harmonisch gestalteter und schön eingewachsener Garten
- Garage mit Sektionaltor und Tür zum Haus und zum Garten & Außenstellplatz

Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Alles zum Standort

Tönisvorst in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die ruhige, überschaubare Vorstadtstruktur mit rund 29.600 Einwohnern. Die Stadt bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Wirtschaftszentren wie Krefeld, Viersen und Düsseldorf. Für Familien, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Umfeld legen, präsentiert sich Tönisvorst als ein Ort mit stabiler Nachfrage nach hochwertigen Eigenheimen, der zugleich eine solide Infrastruktur für den Alltag bereithält.

Der Stadtteil St. Tönis selbst zeichnet sich durch seine besonders familienorientierte und ruhige Wohnlage aus. Hier finden sich sowohl junge Familien als auch ältere Haushalte, was eine lebendige und zugleich behagliche Gemeinschaft entstehen lässt. Die Sicherheit vor Ort ist hochgeschätzt, sodass Eltern ihren Kindern ein unbeschwertes Aufwachsen in einem geschützten Umfeld ermöglichen können. Die nachhaltige Quartiersentwicklung und kontinuierliche Neubautätigkeit sorgen für moderne Wohnqualität und eine langfristig stabile Wertentwicklung. Die gute Anbindung an Krefeld und Düsseldorf über den regionalen Nahverkehr unterstützt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auf ideale Weise.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die fußläufig in nur etwa sieben bis acht Minuten erreichbar sind. Kindertagesstätten wie die Katholische Kindertagesstätte St. Antonius sowie verschiedene Grund- und weiterführende Schulen, darunter das Michael-Ende-Gymnasium und die Rupert-Neudeck-Gesamtschule, gewährleisten eine umfassende und hochwertige Förderung der Kinder in unmittelbarer Nähe. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Facharztpraxen, Zahnärzten und Apotheken innerhalb von zehn bis fünfzehn Minuten zu Fuß bestens gewährleistet. Für entspannte Freizeitmomente laden zahlreiche Parks und Spielplätze, wie der Blaumeisenweg nur eine Minute entfernt oder das Erholungsgebiet „Am Wasserturm“ in sieben Minuten Fußweg, zum gemeinsamen Verweilen und Spielen ein. Sportliche Aktivitäten werden durch nahegelegene Sportanlagen ergänzt, die ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Nahversorgung mit Supermärkten wie Globus und REWE ist in etwa 15 Minuten zu Fuß bequem erreichbar, während verschiedene Bus- und Bahnhaltestellen, darunter der Bahnhof St. Tönis in circa 15 Minuten Gehweite, eine flexible Mobilität sicherstellen.

Diese Lage in St. Tönis ist für Familien ein wahres Juwel: Sie verbindet Sicherheit, eine exzellente Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten in einer harmonischen Gemeinschaft. Hier finden Familien den idealen Raum, um gemeinsam zu wachsen, sich zu entfalten und eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26052071 - 47918 Tönisvorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com