Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

Wohnen wie im eigenen Haus – Maisonettewohnung mit besonderem Charme

Property ID: 24052214

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140,41 m² • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

At a glance

Property ID	24052214
Living Space	ca. 140,41 m²
Floor	1
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1979

Purchase Price	339.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	02.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	138.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

The property

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

The property

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

The property

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

The property

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

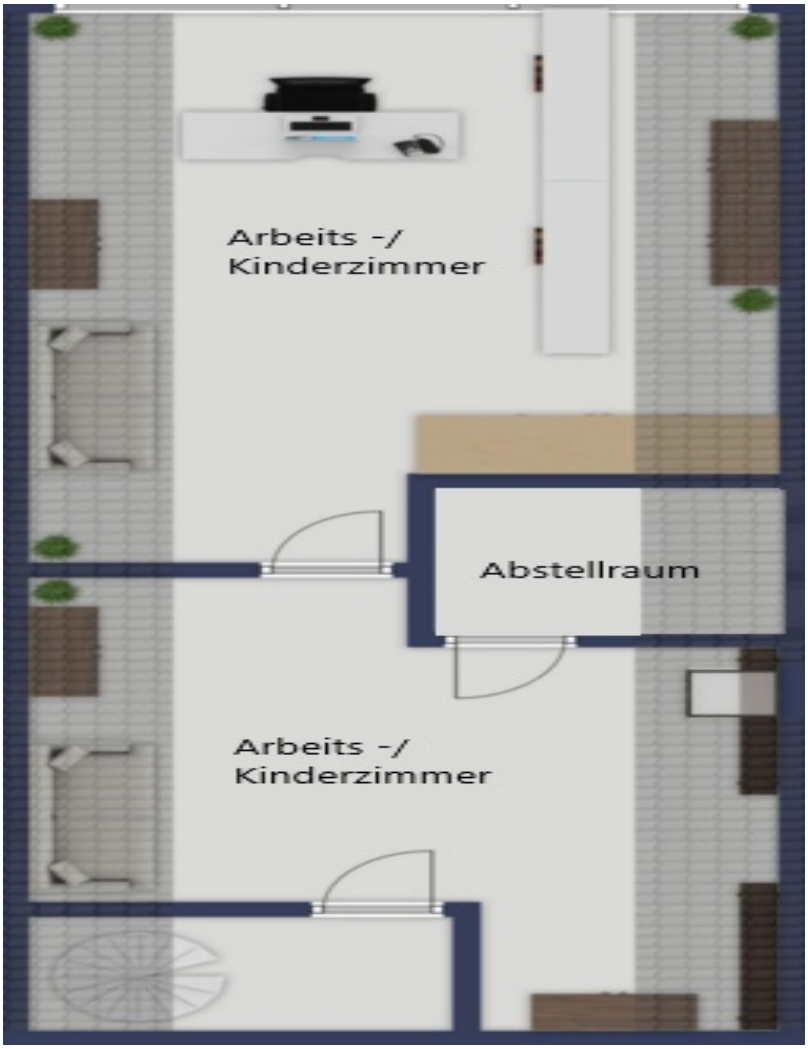
The property

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

The property

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

A first impression

Diese gepflegte Maisonettewohnung bietet durch ihren separaten Eingang eine ideale Lösung für Käufer, die Wert auf Privatsphäre und Unabhängigkeit legen. Erbaut im Jahr 1979, zeichnet sich die Wohnung mit 140 m² durch ihre solide Bauweise und eine gute Ausstattungsqualität aus. Die Maisonette erstreckt sich über 4,5 Zimmer und bietet somit sowohl Paaren als auch Familien genügend Platz. Im Obergeschoss befindet sich der einladende Wohnbereich, der durch große Fensterfronten besonders hell und freundlich wirkt. Der angrenzende Essbereich fügt sich nahtlos an und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der im Sommer zum Verweilen einlädt. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und daher ideal für Kochbegeisterte. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Ein weiterer Raum kann je nach Bedarf als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden. Die Maisonette verfügt über ein modernes und gepflegtes Badezimmer, das sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche umfasst. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Die zentrale Heizungsanlage sorgt das ganze Jahr über für wohlige Wärme und wird durch eine moderne Steuerung effizient betrieben. Ein zusätzlicher Kellerraum sorgt für nützlichen Stauraum und rundet das Angebot dieser Maisonette sinnvoll ab. Ob für den Eigenbedarf oder als Investition in die Zukunft – diese Wohnung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mit ihrem gepflegten Zustand und den vielfältigen Gestaltungsoptionen lädt sie dazu ein, sie mit eigenen Ideen und Vorstellungen zu einem Zuhause zu machen. 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 benötigen Sie Unterstützung bei der Finanzierung? Dann melden Sie sich gerne bei uns.

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

All about the location

Die Sternstraße in St. Tönis befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die besonders für Familien und Pendler attraktiv ist. St. Tönis gehört zur Stadt Tönisvorst im Kreis Viersen und überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz. Die Nähe zur Autobahn A52 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Städten Düsseldorf und Mönchengladbach sowie den umliegenden Regionen, was die Lage für Berufspendler besonders praktisch macht. Die Umgebung der Sternstraße bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Ruhe. In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte und Drogerien, die den täglichen Bedarf decken. Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, was die Gegend besonders familienfreundlich macht. Freizeitangebote wie Sporteinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen sorgen für Abwechslung und Unterhaltung. Der Ortskern von St. Tönis ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés. Hier können sich die Bewohner entspannen und das dörfliche Flair genießen. Trotz der ruhigen Lage ist die Nähe zu größeren Städten wie Düsseldorf und Mönchengladbach gegeben, sodass man schnell von den Annehmlichkeiten der Stadt profitieren kann. Die Umgebung der Sternstraße bietet zudem zahlreiche Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Der nahegelegene Tönisvorster Wald bietet sich für Wanderungen und Radtouren an, was besonders Naturliebhaber und Sportbegeisterte anspricht. Dank der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung mit Buslinien und einer S-Bahnstation sind auch die benachbarten Städte und das Düsseldorfer Zentrum schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Sternstraße eine hohe Lebensqualität, die eine perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und städtischen Annehmlichkeiten bietet.

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24052214 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8 Krefeld
E-Mail: krefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com