

Sankt Tönis - Tönisvorst

# Exklusive Maisonettewohnung in perfekter Lage – hell, großzügig und ein Zuhause zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26052003



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26052003	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170,92 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1993	Modernisierung / Sanierung	2019
Stellplatz	1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	31.10.2028	Endenergieverbrauch	58.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuernng	Elektro	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Die Immobilie

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,70% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,54% p.a.	3,64% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,13% p.a.	4,22% p.a.

Stand per 02.04.2026



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

www.von-poll-finance.com



Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

## Grundrisse





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: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten 6-Familienhaus aus dem Baujahr 1993 und vereint großzügiges Wohnen mit stilvoller Ausstattung auf ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die ruhige und zugleich zentrale Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv und bietet eine ideale Kombination aus Entspannung und urbaner Nähe.

Bereits beim Betreten der Wohnung im 2. Obergeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in einen beeindruckend offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht. Die Großzügigkeit dieses Raumes sowie die hochwertigen Stuckelemente verleihen ein elegantes Wohnambiente mit besonderem Charme. Ein liebevoll integrierter Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon in West-Ausrichtung, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Küche ist harmonisch an den Essbereich angebunden. Vom Esszimmer aus erreichen Sie zudem einen gemütlichen Außensitzplatz, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein helles, freundliches Gäste-WC ergänzt diese Etage. Über eine elegante Wendeltreppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das durch seine hohen Decken und großzügigen Räume ein besonderes Wohngefühl vermittelt. Hier erwartet Sie ein ruhiger Schlafbereich mit einem exklusiven Bad en Suite, ausgestattet mit großer Dusche und Whirlpoolwanne. Ein weiteres integriertes Zimmer eignet sich ideal als Büro. Zudem steht ein weiterer Schlafraum mit eigenem Duschbad zur Verfügung. Hochwertige Einbauschränke bieten auf dieser Ebene außergewöhnlich viel Stauraum und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort. 2019 wurden die Tapeten erneuert, 2020 im Dachgeschoss hochwertiger Laminat verlegt. Elektrische Rollläden, eine Sprechanlage sowie eine energieeffiziente

Elektrofußbodenheizung unterstreichen den zeitgemäßen Standard dieser Immobilie. Ein Stellplatz mit Wallbox, aus dem Jahr 2024, eine Duplex-Garage und ein Kellerraum runden das Angebot ab.

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: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst**

## Alles zum Standort

Sankt Tönis besticht als lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Ein Ort, der mit vielfältigen Wohnangeboten von gemütlichen Wohnungen bis zu großzügigen Einfamilienhäusern ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die verkehrsgünstige Anbindung und das breite Spektrum an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten tragen zu einem rundum harmonischen Lebensstil bei.

Im Herzen von Tönisvorst, dem begehrten Stadtteil Sankt Tönis, entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Wohnambiente. Hier verbinden sich ruhige, grüne Wohnlagen mit einer hohen Lebensqualität und einer lebendigen Gemeinschaft. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch liebevoll gepflegte Einfamilienhäuser und moderne Wohnungen aus, die großzügigen Raum für das Familienleben bieten. Die zentrale Lage ermöglicht es, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen und gleichzeitig die Ruhe eines vorstädtischen Wohnviertels zu genießen.

Für Familien besonders wertvoll ist die hervorragende Infrastruktur im Bereich Bildung und Betreuung: Kindergärten und Grundschulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, etwa die katholische Tageseinrichtung Marienheim in nur einer Minute zu Fuß. Weiterführende Schulen wie die Realschule Leonardo da Vinci oder das Michael-Ende-Gymnasium sind ebenfalls in angenehmer Entfernung, so dass kurze Wege den Alltag erleichtern. Die Nähe zu mehreren Arztpraxen und Apotheken garantiert zudem eine schnelle medizinische Versorgung. Freizeitangebote wie gepflegte Parks, Spielplätze und das Jugend-Freizeit-Zentrum „Treffpunkt JFZ“ laden zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE und Lidl, sind ebenfalls fußläufig erreichbar und machen den Alltag komfortabel. Die hervorragende

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen, darunter die S-Bahn-Station Sankt Tönis in nur sechs Minuten zu Fuß, sorgt für flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Sankt Tönis zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - 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](mailto:krefeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)