

## Tönisvorst

A home with character – a stylish detached house with an impressive living complex.

Property ID: 25052147



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,51 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.017 m<sup>2</sup>

Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

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

Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25052147                  |
| Living Space         | ca. 158,51 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 6                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1977                      |
| Type of parking      | 1 x Garage                |

|                     |   |
|---------------------|---|
| Purchase Price      | 649.000 EUR   |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid   |
| Usable Space        | ca. 65 m <sup>2</sup>   |
| Equipment           | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Energy Data

|                                |                |  |                           |
|--------------------------------|----------------|--|---------------------------|
| Energy Source                  | Pellet         | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 12.11.2035     | Final Energy Demand                                  | 197.36 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Pellet-Fuelled | Energy efficiency class                              | F                         |
|                                |                | Year of construction according to energy certificate | 1977                      |



Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property





Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property



Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property





Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property



Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property





Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property



Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property





Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property





Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property





Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## The property



**Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst**

## The property

VP

VON POLL  
FINANCE

# 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 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

Stand per 04.11.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima

GROW MY TREE

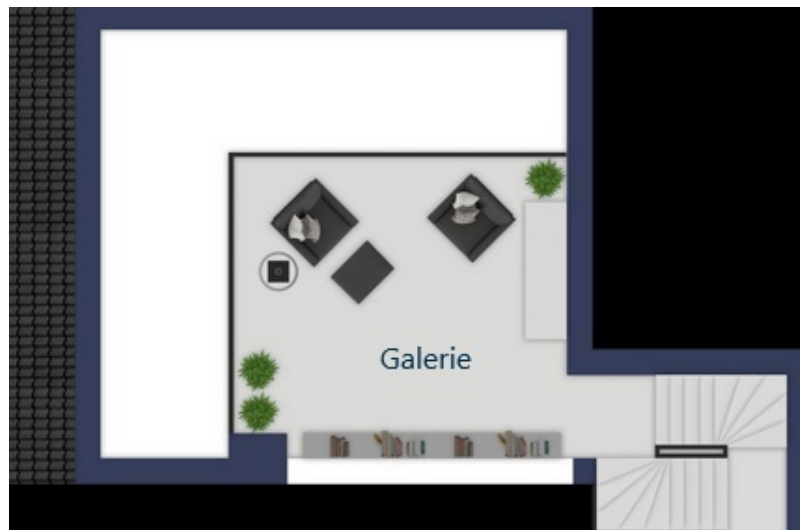
www.von-poll-finance.com

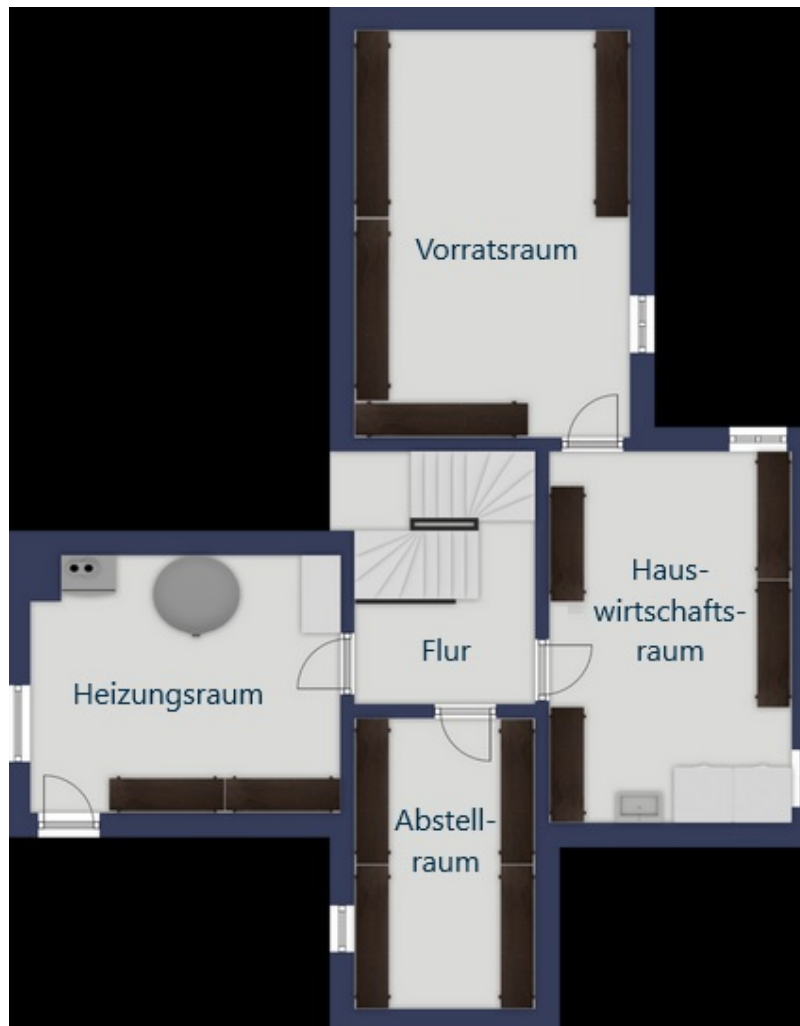
Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## 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: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## A first impression

This exceptional detached house, built in 1977, combines architectural sophistication, timeless elegance, and a warm, welcoming atmosphere. Situated on a beautifully landscaped plot of approximately 1,017 m<sup>2</sup>, it offers around 159 m<sup>2</sup> of living space – a home that is a rarity these days: spacious, thoughtfully designed, and created for those who value style, comfort, and special moments. A generous entrance hall welcomes residents and guests on the ground floor. From here, you enter the modern, open-plan kitchen with high-quality appliances, which flows seamlessly into the bright dining room. From there, access leads to the garden with its charming patio – ideal for enjoying your morning coffee or a relaxing break outdoors. Another room, modernized in 2022, with an en-suite shower room, is perfect as a study, bedroom, or guest room and also offers access to the garden. A modern guest WC stylishly completes this level. Half a level below, the impressive living room unfolds – a highlight of the house. Generous windows, exceptional ceiling height, tasteful flooring, and a fireplace as an atmospheric centerpiece create a living area that makes every day special. From here, you can access the beautifully landscaped garden with several terraces, secluded seating areas, and a garden house – a refuge for lingering, playing, and relaxing. An open wooden staircase leads to the gallery that appears to float above the living room – a retreat for pleasant hours, perfect for reading, listening to music, or simply unwinding. The attic, one half-level higher, houses the master bedroom with an adjoining room, ideal for use as a dressing room or fitness area. A children's bedroom is also available. The bathroom, renovated in 2016, is stylish, modern, and features a comfortable spa shower – a place where everyday life can take a break. In the basement, in addition to the boiler room, there is a laundry room, a pantry, and another storage room. A modern wood pellet heating system has ensured pleasant efficiency and warmth throughout the house since 2010. The property is rounded off by a spacious double garage – secure, practical, and convenient all at once. This house is no ordinary home. It's a place where architecture, atmosphere, and quality of life go hand in hand. A house you don't just live in – you love. In addition to the property details, please take a look at the 360° virtual tour to get a detailed impression of this property. If you have any further questions, would like to arrange a viewing, or if we can assist you with financing, please don't hesitate to contact us.

Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## All about the location

Tönisvorst besticht als lebenswerte Mittelstadt mit einer ausgewogenen Altersstruktur und stabiler Bevölkerungsentwicklung, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld bietet. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, die von hochwertigen Bildungsangeboten bis hin zu umfassender medizinischer Versorgung reicht. Dank der exzellenten Verkehrsanbindungen sind die nahegelegenen Metropolen Düsseldorf, Krefeld und das Ruhrgebiet schnell erreichbar, was den Alltag für Pendler und Familien gleichermaßen erleichtert. Die ruhige und sichere Wohnlage schafft eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch qualitativ hochwertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus, die eine nachhaltige Wertentwicklung versprechen und somit eine attraktive Investition für Familien darstellen.

Der familienfreundliche Charakter von Tönisvorst zeigt sich besonders in der liebevollen Gestaltung der Wohnviertel, die durch behutsames Wachstum und eine ausgewogene Mischung aus Natur und urbaner Infrastruktur geprägt sind. Familien finden hier nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die ruhigen Straßen und grünen Rückzugsorte laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein, während die Nähe zu den größeren Städten dennoch alle Vorteile einer urbanen Lebensweise zugänglich macht.

Für Familien bietet die Umgebung zahlreiche erstklassige Einrichtungen:

Kindertagesstätten wie die Kita Mullewapp sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Gemeinschaftsgrundschule Hülser Straße in etwa sechs Minuten. Weiterführende Schulen sind bequem in 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in nur drei Gehminuten, hervorragend gewährleistet. Freizeiteinrichtungen wie ein Spielplatz und Sportangebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Vielfalt findet sich auch im gastronomischen Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etwa REWE oder ALDI Süd, sind in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem sorgen Buslinien und die Straßenbahnstationen Nordring und Krefelder Straße für eine flexible Mobilität.

Diese Kombination aus Sicherheit, ausgezeichneter Infrastruktur und lebendiger Gemeinschaft macht Tönisvorst zum idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung, exzellente Bildung und vielfältige Freizeitangebote legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie sich geborgen fühlen kann – eingebettet in eine Stadt, die Lebensqualität und Zukunftsperspektiven auf höchstem Niveau vereint.

Property ID: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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