

Tönisvorst

Une maison de caractère – une élégante maison individuelle dotée d'un espace de vie impressionnant.

CODE DU BIEN: 25052147



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,51 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.017 m²

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25052147	Prix d'achat	649.000 EUR
Surface habitable	ca. 158,51 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 65 m ²
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1977		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2035	Consommation d'énergie	197.36 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



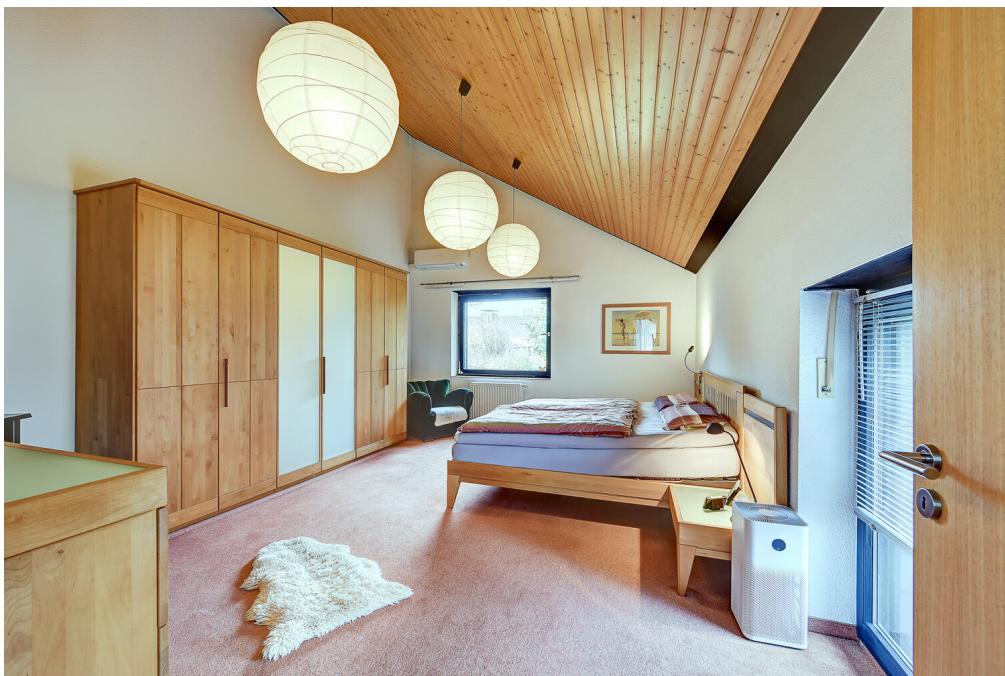
CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



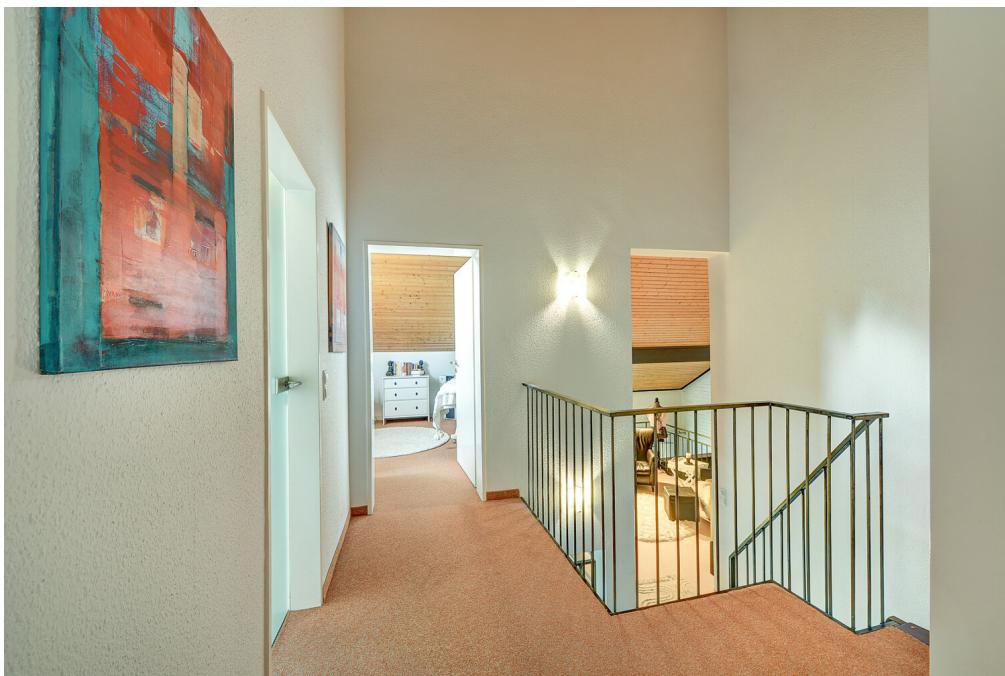
CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

La propriété



**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 €

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver 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

www.von-poll-finance.com

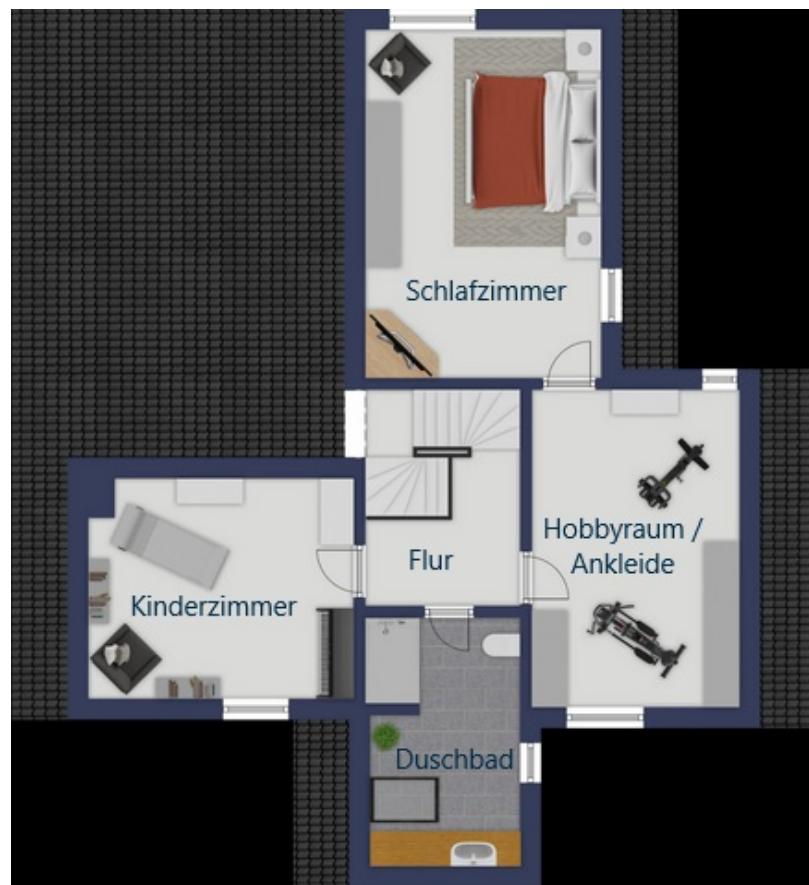
Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen für's Klima GROW MY TREE

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

Une première impression

Cette maison individuelle d'exception, construite en 1977, allie sophistication architecturale, élégance intemporelle et une atmosphère chaleureuse et accueillante. Située sur un terrain magnifiquement paysagé d'environ 1 017 m², elle offre environ 159 m² de surface habitable – une demeure rare de nos jours : spacieuse, conçue avec soin et pensée pour ceux qui apprécient le style, le confort et les moments privilégiés. Un hall d'entrée généreux accueille les résidents et leurs invités au rez-de-chaussée. De là, on accède à la cuisine américaine moderne, équipée d'électroménagers haut de gamme, qui se prolonge harmonieusement vers la salle à manger lumineuse. Celle-ci donne sur le jardin et sa charmante terrasse – idéale pour savourer son café du matin ou se détendre en plein air. Une autre pièce, modernisée en 2022 et dotée d'une salle de douche attenante, peut servir de bureau, de chambre ou de chambre d'amis et offre également un accès au jardin. Des toilettes invités modernes complètent élégamment ce niveau. Un demi-niveau plus bas se dévoile l'impressionnant salon – véritable joyau de la maison. De généreuses fenêtres, une hauteur sous plafond exceptionnelle, un revêtement de sol raffiné et une cheminée qui crée une ambiance chaleureuse font de cet espace de vie un lieu où chaque jour est précieux. De là, on accède à un jardin magnifiquement paysagé, agrémenté de plusieurs terrasses, de coins salon intimes et d'un pavillon de jardin – un havre de paix propice à la détente, aux jeux et au farniente. Un escalier en bois ouvert mène à la galerie qui semble flotter au-dessus du salon – un refuge idéal pour des moments de détente, parfait pour lire, écouter de la musique ou simplement se relaxer. Le grenier, légèrement surélevé, abrite la suite parentale avec une pièce attenante, idéale pour aménager un dressing ou une salle de sport. Une chambre d'enfant est également disponible. La salle de bains, rénovée en 2016, est élégante et moderne, et dispose d'une douche à jets – un véritable moment de détente. Au sous-sol, outre la chaufferie, se trouvent une buanderie, un cellier et un espace de rangement supplémentaire. Depuis 2010, un système de chauffage moderne à granulés de bois assure un confort optimal et une chaleur agréable dans toute la maison. Un spacieux garage double complète ce bien : sécurisé, pratique et confortable. Cette maison est unique en son genre. Architecture, ambiance et qualité de vie s'y conjuguent harmonieusement. Une maison où l'on se sent bien, un véritable coup de cœur. Pour découvrir ce bien, nous vous invitons à consulter la visite virtuelle à 360°. Pour toute question, pour organiser une visite ou pour obtenir de l'aide concernant votre financement, n'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

Tout sur l'emplacement

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 Nordanring 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.

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 197.36 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

CODE DU BIEN: 25052147 - 47918 Tönisvorst

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadin Ostendorf

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com