

Tönisvorst

# Ein Zuhause mit Charakter – stilvolles Einfamilienhaus mit beeindruckendem Wohnensemble

????????? ??????????: 25052147



???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 158,51 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.017 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ??? ??????

???????? ??????????	25052147	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 158,51 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	?????????	????????
????????????		??????????????	
????????????	2	????????????????????????????	ca. 65 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1977	??????	????????, WC
?????? ??????????????	1 x ???????	??????????????	?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?????????????? ????????????

???? ????????????	???????????	??????????????????	BEDARF
??????????????	12.11.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	197.36 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	?????????????	F
		????????????????	
		????????????????	
		????????????????	
		????????????????	1977
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		????????????????	

??????? ????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????



??????? ???????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????



??????? ????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????



???????? ??????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ?????????





??????? ???????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????



??????? ????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????



???????? ??????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ??????????



??????? ???????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????



??????? ???????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????



??????? ????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????



??????? ????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

?? ????????

## 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 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



**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
für Klima  

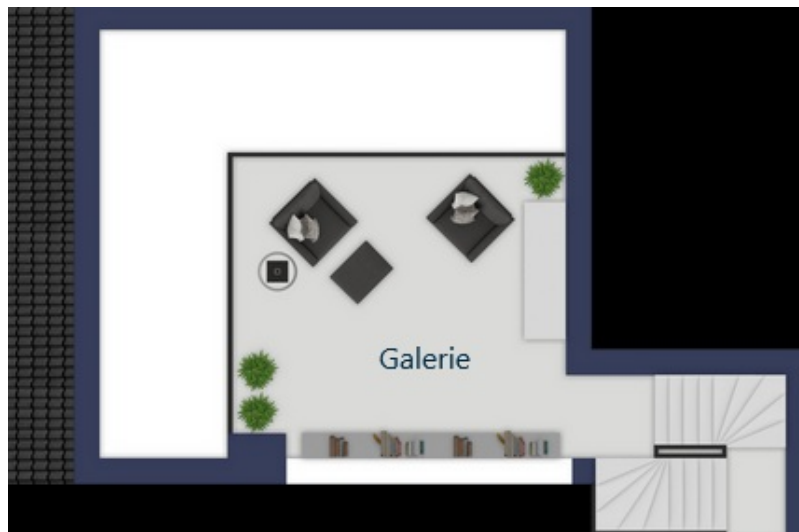

[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

??????? ???????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

??? ?????? ???????????

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 vereint architektonischen Anspruch, zeitlose Eleganz und ein Wohngefühl voller Wärme und Persönlichkeit. Auf einem ca. 1.017 m<sup>2</sup> großen, liebevoll eingewachsenen Grundstück bietet es rund 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein Zuhause, das heute selten geworden ist: großzügig, durchdacht geplant und geschaffen für Menschen, die Wert auf Stil, Geborgenheit und besondere Wohnmomente legen.

Bereits im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich Bewohner wie Gäste. Von hier gelangen Sie in die modern gestaltete, offene Küche mit hochwertiger Ausstattung, die nahtlos in das helle Esszimmer übergeht. Von dort führt ein Zugang in den Garten mit charmantem Freisitz – ideal für den Morgenkaffee oder eine kurze Auszeit im Grünen. Ein weiteres, im Jahr 2022 modernisiertes Zimmer, mit angrenzendem Duschbad, eignet sich perfekt als Arbeits-, Schlafzimmer oder Einliegerbereich und bietet ebenfalls einen Austritt ins Grüne. Ein modernisiertes Gäste-WC rundet diese Ebene stilvoll ab.

Ein Halbgeschoss tiefer öffnet sich das beeindruckende Wohnzimmer – ein Highlight des Hauses. Großzügige Fensterflächen, außergewöhnliche Raumhöhe, geschmackvoller Bodenbelag und ein Kamin als atmosphärischer Mittelpunkt schaffen einen Wohnbereich, der jeden Tag zu etwas Besonderem macht. Von hier aus betreten Sie den wundervoll eingewachsenen Garten mit mehreren Terrassen, lauschigen Sitzbereichen und einem Gartenhaus – ein Refugium zum Verweilen, Spielen und Entspannen.

Über die offene Holzterrasse erreichen Sie die Galerie, die über dem Wohnraum schwebt – ein Rückzugsort für schöne Stunden, perfekt zum Lesen, Musikhören oder einfach zum Loslassen.

Das Dachgeschoss, eine weitere Halbetage höher, beherbergt das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Raum, ideal als Ankleide oder Fitnessbereich nutzbar. Zusätzlich steht ein Kinderzimmer zur Verfügung. Das 2016 erneuerte Badezimmer präsentiert sich stilvoll, modern und mit einer komfortablen Wellnessdusche – ein Ort, an dem der Alltag kurz Pause hat.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizraum ein Waschkraum, ein Vorratsraum sowie ein weiterer Abstellraum. Für angenehme Effizienz und Wärme im gesamten Haus sorgt seit 2010 eine moderne Holz-Pelletheizung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage – sicher, praktisch und komfortabel zugleich.

Dieses Haus ist kein gewöhnliches Zuhause. Es ist ein Ort, an dem Architektur, Atmosphäre und Lebensqualität Hand in Hand gehen. Ein Haus, das man nicht nur bewohnt – sondern liebt.

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.

??????? ???????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

??? ??? ??? ????????????

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 Müllewapp 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.

?????? ???????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

????? ??????????????

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 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.

???????? ??????????: 25052147 - 47918 Tönisvorst

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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