

Tönisvorst

## Egy karakteres otthon – egy stílusos, különálló ház lenyugözo lakóparkkal.

VP azonosító: 25052147



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158,51 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.017 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25052147                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 158,51 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 6                         |
| Hálósobák             | 3                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1977                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 649.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha                             |

VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiaforrás                                     | Pellet                      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.11.2035                  |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésu<br>(pellet) |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 197.36 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1977                       |



VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst**

## Az ingatlan

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 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 fürs Klima

GROW MY TREE

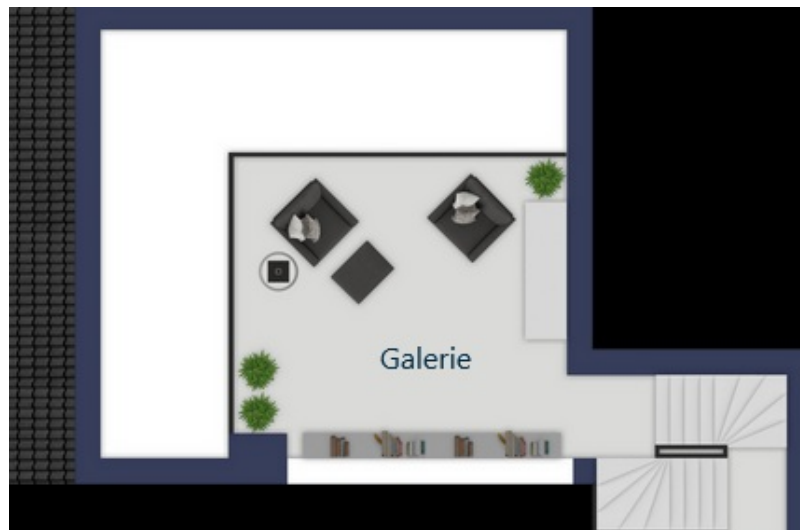
www.von-poll-finance.com



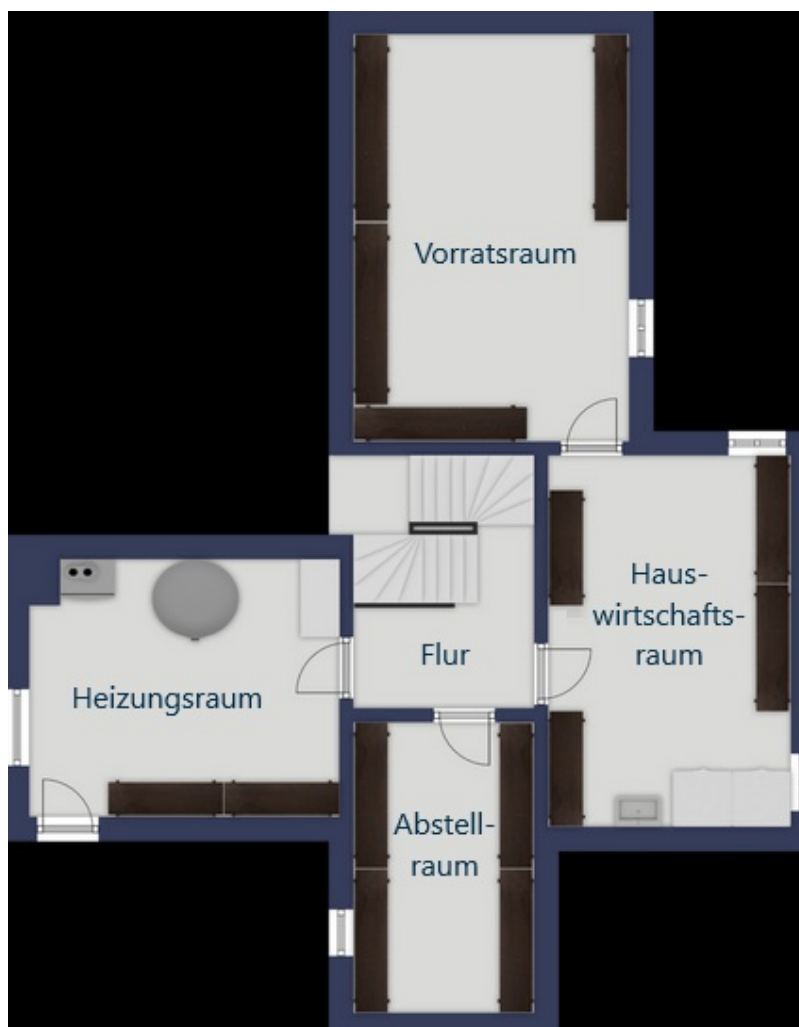
VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az első benyomás

Ez a kivételes, 1977-ben épült családi ház ötvözi az építészeti kifinomultságot, az időtlen eleganciát és a meleg, barátságos légkört. Egy gyönyörűen parkosított, körülbelül 1017 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 159 m<sup>2</sup> lakóteret kínál – egy olyan otthont, ami manapság ritkaságszámba megy: tágas, átgondoltan megtervezett, és azoknak készült, akik értékelik a stílust, a kényelmet és a különleges pillanatokat. A földszinten egy tágas elosztó fogadja a lakókat és a vendégeket. Innen léphetünk be a modern, nyitott konyhába, amely kiváló minőségű gépekkel rendelkezik, és zökkenőmentesen folyik bele a világos étkezőbe. Innen juthatunk ki a kertbe, ahol a hangulatos terasz található – ideális a reggeli kávé élvezetéhez vagy egy pihentető szabadtéri kikapcsolódáshoz. Egy másik, 2022-ben modernizált szoba saját zuhanyzóval tökéletes dolgozószobaként, hálószobaként vagy vendégszobaként, és szintén kertkapcsolatot kínál. Egy modern vendég-WC stílusosan teszi teljessé ezt a szintet. Fél szinttel lejjebb bontakozik ki a lenyűgöző nappali – a ház fénypontja. A tágas ablakok, a kivételes belmagasság, az ízléses padlóburkolat és a hangulatos központi elemként szolgáló kandalló olyan nappalit teremt, amely minden napot különlegessé tesz. Innen a gyönyörűen parkosított kertbe juthatunk, számos terrasszal, félreeső ülosztrádákkal és egy kerti házikóval – menedékhely az időtöltéshez, játékhöz és pihenéshez. Egy nyitott falépcső vezet a nappali felett lebegő galériára – kellemes órák eltöltésére alkalmas menedékhely, tökéletes olvasáshoz, zenehallgatáshoz vagy egyszerűen csak kikapcsolódáshoz. A fél szinttel feljebb található padlásán található a hálószoba egy hozzá tartozó szobával, amely ideális öltözőként vagy fitnessrészlegként. Egy gyerekszoba is rendelkezésre áll. A 2016-ban felújított fürdőszoba stílusos, modern, és kényelmes spa-zuhanyzóval rendelkezik – egy hely, ahol a mindennapok szünetet tarthatnak. Az alagsorban a kazánház mellett mosókonyha, kamra és egy másik tárolóhelyiség található. A modern fapellel futási rendszer 2010 óta biztosítja a kellemes hatékonyságot és meleget az egész házban. Az ingatlan egy tágas dupla garázs teszi teljessé – biztonságos, praktikus és kényelmes egyszerre. Ez a ház nem egy átlagos otthon. Ez egy olyan hely, ahol az építészet, a hangulat és az életminőség kéz a kézben jár. Egy ház, amelyben nem csak élsz – szereted is. Az ingatlan részletein kívül kérjük, tekintse meg a 360°-os virtuális túrát, hogy részletes képet kapjon az ingatlanról. Ha további kérdései vannak, szeretne időpontot egyeztetni a megtekintésre, vagy ha segíthetünk a finanszírozásban, kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk.



**VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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