

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 elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst**

## Áttekintés

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

Vételár	<b>649.000 EUR</b>
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	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	12.11.2035	Teljes energiaigény	197.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



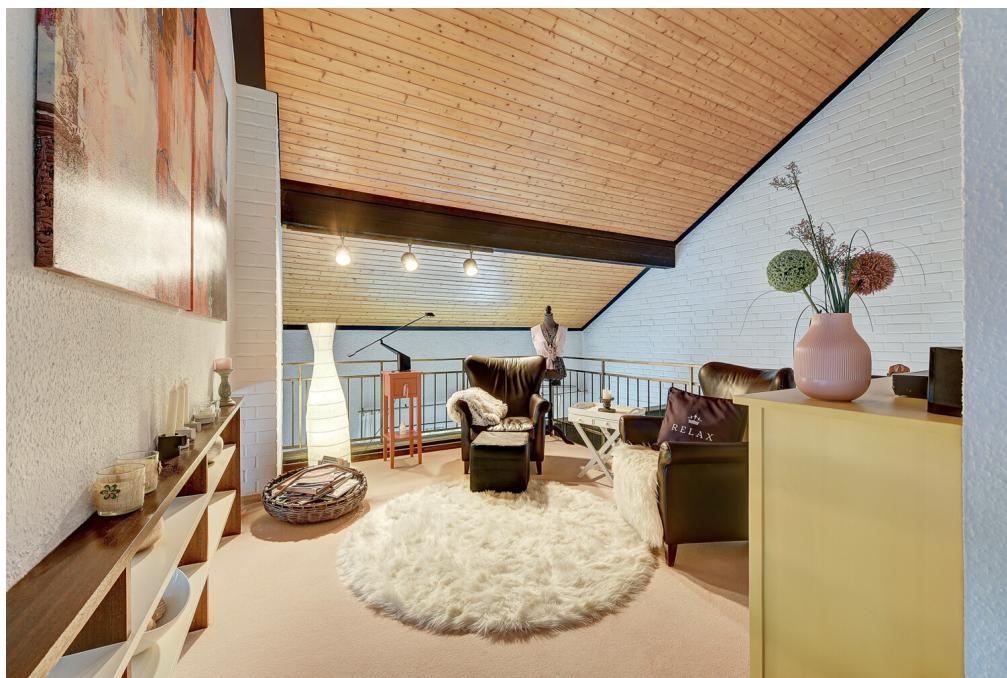
VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## 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



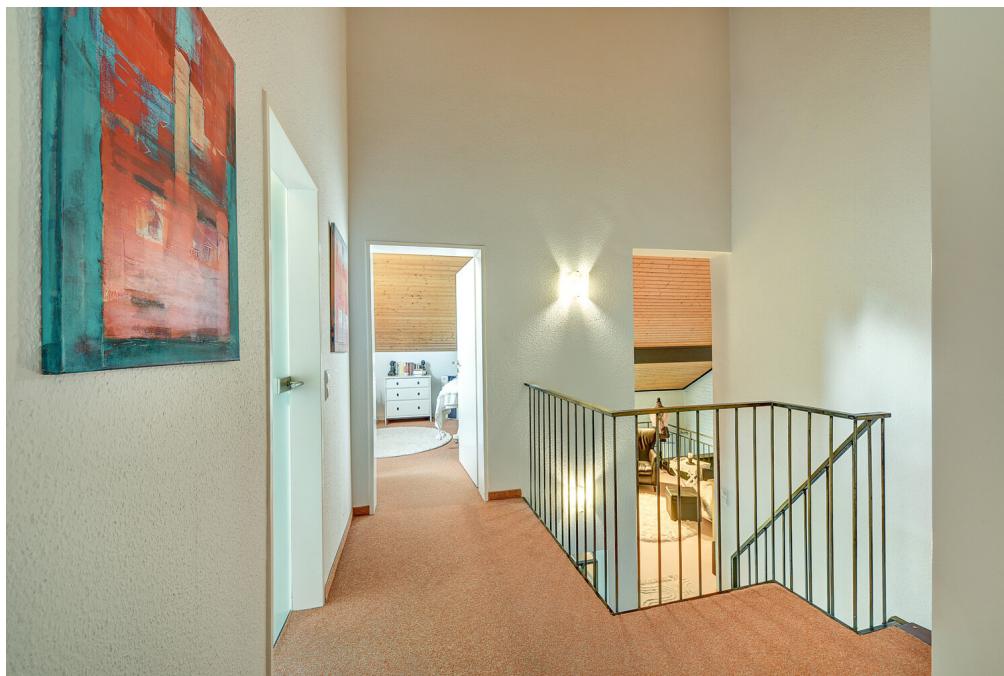
VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Az ingatlan

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

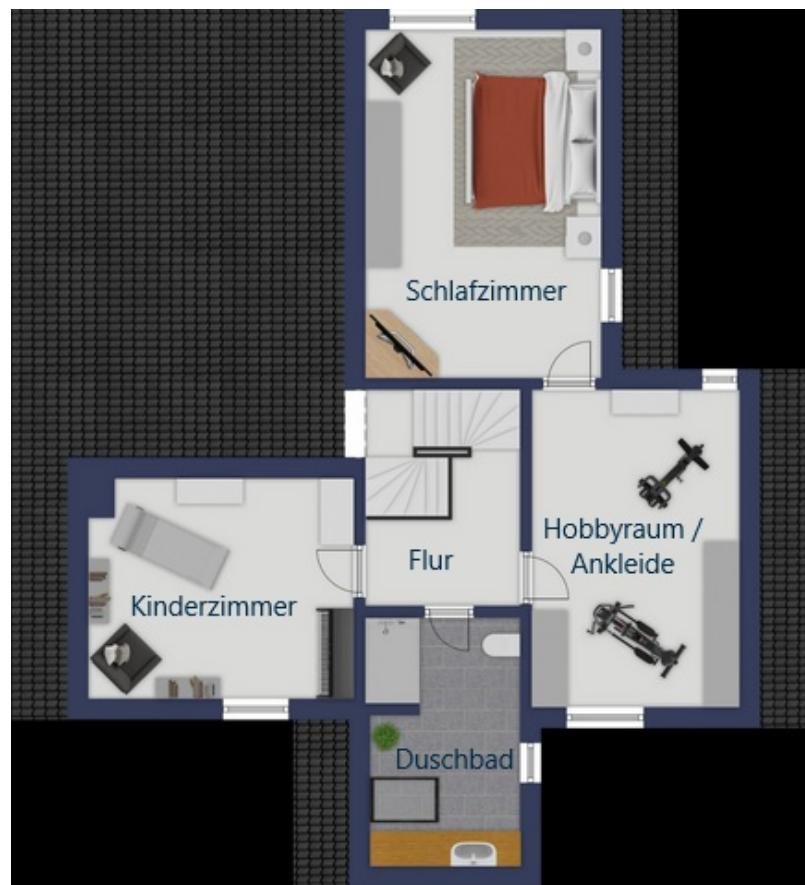
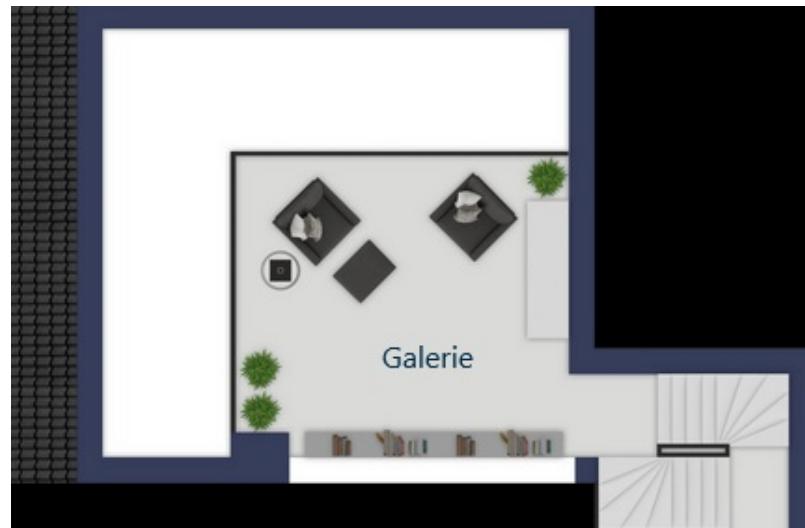
Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

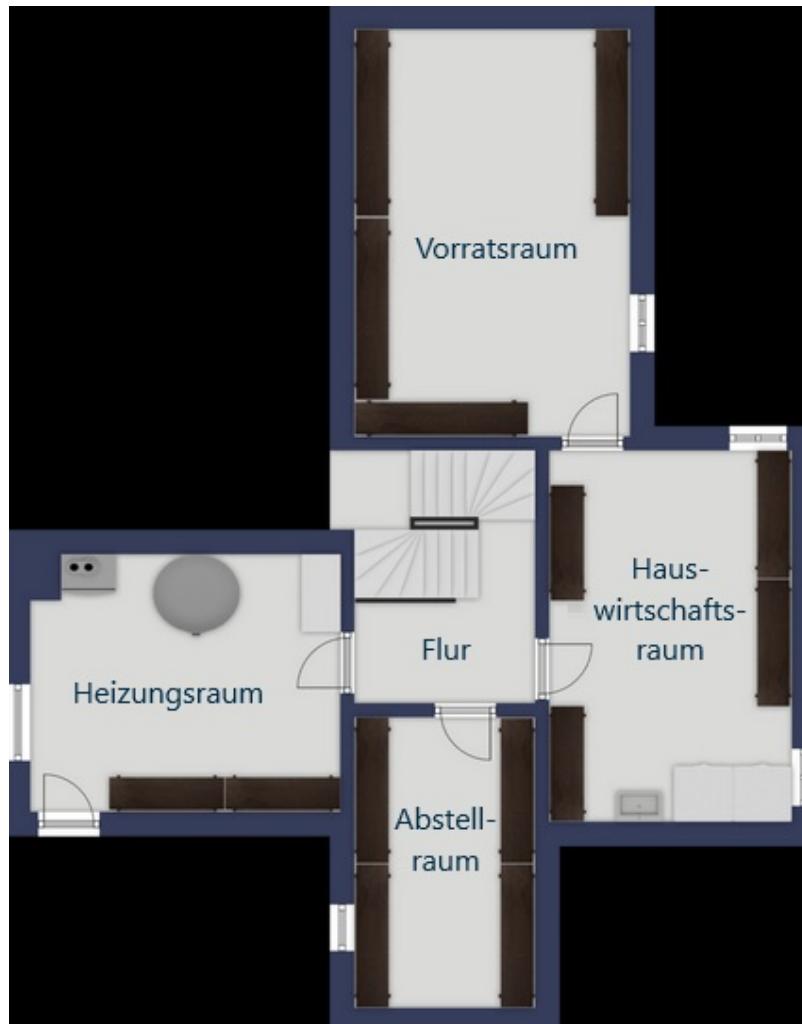
Bäume pflanzen für's Klima GROW MY TREE

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 elso benyomás

Ez a kivéletes, 1977-ben épült családi ház ötvözi az építészeti kifinomultságot, az idotlen 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 eloszoba fogadja a lakókat és a vendégeket. Innen léphetünk be a modern, nyitott konyhaba, amely kiváló minőségu gépekkel rendelkezik, és zökkenőmentesen folyik bele a világos étkezöbe. 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 lenyugöző nappali – a ház fényponja. A tágas ablakok, a kivéletes 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 terasszal, félreeso ülosarokkal és egy kerti házikóval – menedékkel az idöttöltéshez, játékhöz és pihenéshez. Egy nyitott falépcső vezet a nappali felett lebegő galériára – kellemes órák eltöltésére alkalmas menedékhely, tökéletes olvasáshoz, zenehallgatáshoz vagy egyszeruen csak kikapcsolódáshoz. A fél szinttel feljebb található padláson található a hálószoba egy hozzá tartozó szobával, amely ideális öltözöként vagy fitnesrzéseklegként. Egy gyerekszoba is rendelkezésre áll. A 2016-ban felújított fürdoszoba stílusos, modern, és kényelmes spa-zuhanyzóval rendelkezik – egy hely, ahol a minden napok szünetet tarthatnak. Az alagsorban a kazánház mellett mosókonyha, kamra és egy másik tárolóhelyiség található. A modern fapellét futési rendszer 2010 óta biztosítja a kellemes hatékonyságot és meleget az egész házban. Az ingatlant 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 idopontot egyeztetni a megtekintésre, vagy ha segíthetünk a finanszírozásban, kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk.

**VP azonosító: 25052147 - 47918 Tönisvorst**

## Minden a helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 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.

**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 felelősségteljesítéséhez*

---

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