

Tönisvorst

## Una casa di carattere: un'elegante casa indipendente con un imponente complesso residenziale.

Codice oggetto: 25052147



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158,51 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.017 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25052147
Superficie netta	ca. 158,51 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035	Consumo energetico	197.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà





Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà



Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## La proprietà

## 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



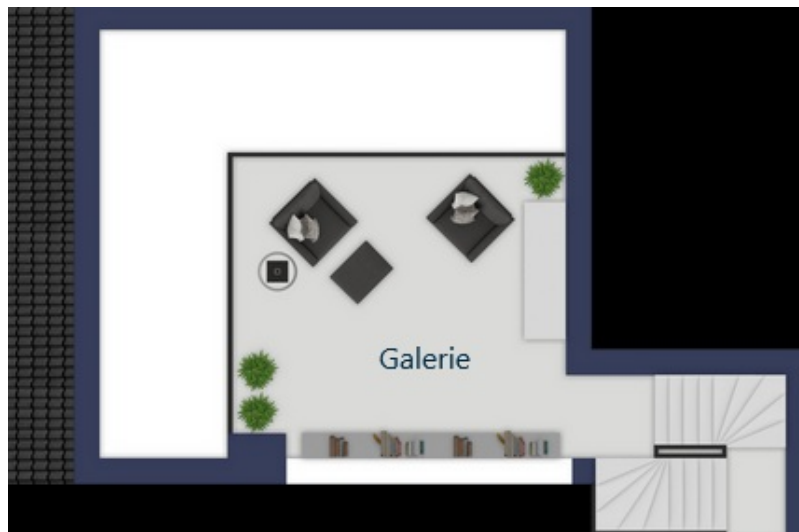
www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst**

## Una prima impressione

Questa eccezionale casa indipendente, costruita nel 1977, coniuga raffinatezza architettonica, eleganza senza tempo e un'atmosfera calda e accogliente. Situata su un terreno splendidamente paesaggistico di circa 1.017 m<sup>2</sup>, offre circa 159 m<sup>2</sup> di superficie abitabile: una casa che oggigiorno è una rarità: spaziosa, progettata con cura e pensata per chi apprezza lo stile, il comfort e i momenti speciali. Un ampio ingresso accoglie residenti e ospiti al piano terra. Da qui si accede alla moderna cucina a pianta aperta con elettrodomestici di alta qualità, che si fonde armoniosamente con la luminosa sala da pranzo. Da qui si accede al giardino con il suo grazioso patio, ideale per gustare il caffè del mattino o una pausa rilassante all'aperto. Un'altra stanza, rimodernata nel 2022, con bagno privato con doccia, è perfetta come studio, camera da letto o camera per gli ospiti e offre anch'essa accesso al giardino. Un moderno bagno per gli ospiti completa con stile questo piano. Mezzo piano più in basso si apre l'imponente soggiorno, uno dei punti forti della casa. Ampie finestre, soffitti altissimi, pavimenti di buon gusto e un camino come elemento centrale creano una zona giorno che rende ogni giorno speciale. Da qui si accede al giardino splendidamente curato con diverse terrazze, appartate zone salotto e una casetta da giardino, un rifugio dove soffermarsi, giocare e rilassarsi. Una scala in legno a vista conduce alla galleria che sembra sospesa sopra il soggiorno: un rifugio per ore piacevoli, perfetto per leggere, ascoltare musica o semplicemente rilassarsi. La mansarda, rialzata di mezzo piano, ospita la camera da letto principale con una stanza adiacente, ideale da utilizzare come spogliatoio o area fitness. È disponibile anche una cameretta per i bambini. Il bagno, ristrutturato nel 2016, è elegante, moderno e dotato di una comoda doccia idromassaggio, un luogo dove la vita quotidiana può prendersi una pausa. Nel seminterrato, oltre al locale caldaia, si trovano una lavanderia, una dispensa e un altro ripostiglio. Dal 2010, un moderno impianto di riscaldamento a pellet garantisce un'efficienza e un calore piacevoli in tutta la casa. La proprietà è completata da un ampio garage doppio: sicuro, pratico e comodo allo stesso tempo. Questa casa non è una casa qualunque. È un luogo in cui architettura, atmosfera e qualità della vita vanno di pari passo. Una casa in cui non solo vivi, ma ami. Oltre ai dettagli dell'immobile, dai un'occhiata al tour virtuale a 360° per avere un'idea dettagliata di questa proprietà. Per ulteriori domande, per fissare un appuntamento per una visita o per ricevere assistenza con il finanziamento, non esitare a contattarci.

Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25052147 - 47918 Tönisvorst

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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