

Sankt Tönis - Tönisvorst

Exklusive Maisonettewohnung in perfekter Lage – hell, großzügig und ein Zuhause zum Wohlfühlen

Codice oggetto: 26052003



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170,92 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

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

Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Codice oggetto | 26052003 |
| Superficie netta | ca. 170,92 m² |
| Piano | 2 |
| Vani | 4.5 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1993 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera |

| | |
|------------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto | 449.000 EUR |
| Appartamento | Maisonette |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

Dati energetici

| | | | |
|---|--------------------|--|--|
| Riscaldamento | Elettricità | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.10.2028 | Consumo finale di energia | 58.20 kWh/m²a |
| Fonte di alimentazione | Elettrico | Classe di efficienza energetica | B |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993 |

Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



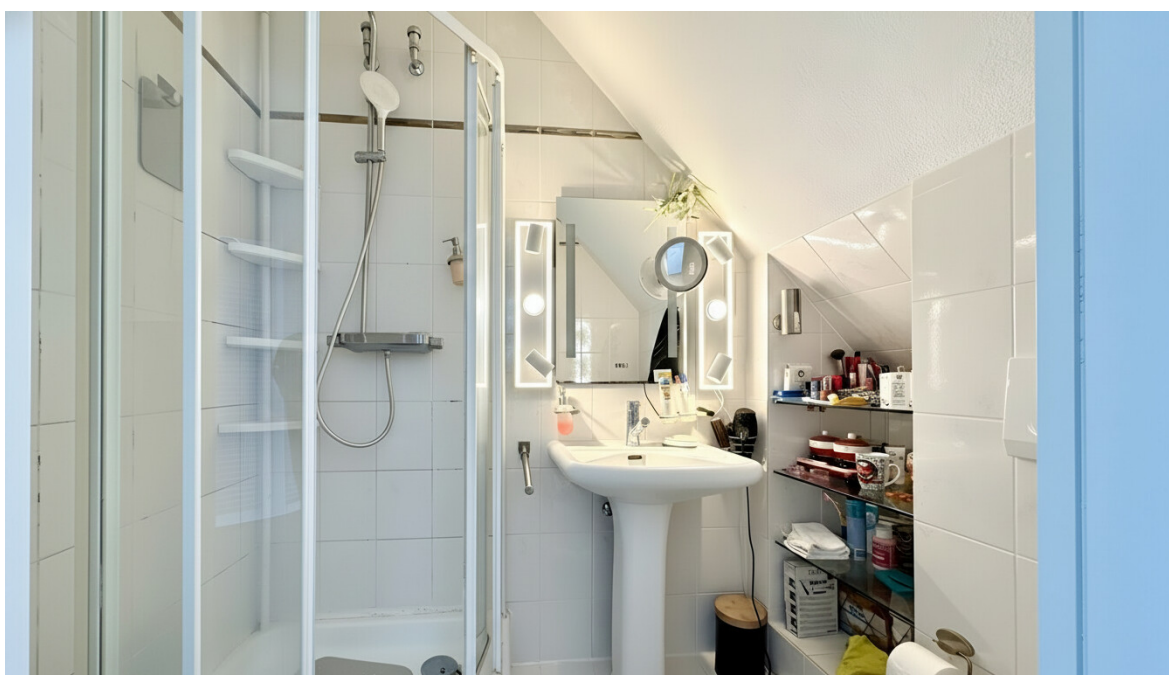
Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

La proprietà



Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - 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 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,63% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre | 3,54% p.a. | 3,64% p.a. |
| 10 Jahre | 3,63% p.a. | 3,70% p.a. |
| 30 Jahre | 4,13% p.a. | 4,22% p.a. |

Stand per 02.04.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - 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: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten 6-Familienhaus aus dem Baujahr 1993 und vereint großzügiges Wohnen mit stilvoller Ausstattung auf ca. 171 m² Wohnfläche. Die ruhige und zugleich zentrale Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv und bietet eine ideale Kombination aus Entspannung und urbaner Nähe.

Bereits beim Betreten der Wohnung im 2. Obergeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in einen beeindruckend offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht. Die Großzügigkeit dieses Raumes sowie die hochwertigen Stuckelemente verleihen ein elegantes Wohnambiente mit besonderem Charme. Ein liebevoll integrierter Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon in West-Ausrichtung, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Küche ist harmonisch an den Essbereich angebunden. Vom Esszimmer aus erreichen Sie zudem einen gemütlichen Außensitzplatz, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein helles, freundliches Gäste-WC ergänzt diese Etage.

Über eine elegante Wendeltreppe erreichen Sie das Dachgeschoss, das durch seine hohen Decken und großzügigen Räume ein besonderes Wohngefühl vermittelt. Hier erwartet Sie ein ruhiger Schlafbereich mit einem exklusiven Bad en Suite, ausgestattet mit großer Dusche und Whirlpoolwanne. Ein weiteres integriertes Zimmer eignet sich ideal als Büro. Zudem steht ein weiterer Schlafraum mit eigenem Duschbad zur Verfügung. Hochwertige Einbauschränke bieten auf dieser Ebene außergewöhnlich viel Stauraum und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort.

2019 wurden die Tapeten erneuert, 2020 im Dachgeschoss hochwertiger Laminat verlegt. Elektrische Rollläden, eine Sprechanlage sowie eine energieeffiziente Elektrofußbodenheizung unterstreichen den zeitgemäßen Standard dieser Immobilie. Ein Stellplatz mit Wallbox, aus dem Jahr 2024, eine Duplex-Garage und ein Kellerraum runden das Angebot ab.

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.

Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

Tutto sulla posizione

Sankt Tönis besticht als lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Ein Ort, der mit vielfältigen Wohnangeboten von gemütlichen Wohnungen bis zu großzügigen Einfamilienhäusern ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die verkehrsgünstige Anbindung und das breite Spektrum an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten tragen zu einem rundum harmonischen Lebensstil bei.

Im Herzen von Tönisvorst, dem begehrten Stadtteil Sankt Tönis, entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Wohnambiente. Hier verbinden sich ruhige, grüne Wohnlagen mit einer hohen Lebensqualität und einer lebendigen Gemeinschaft. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch liebevoll gepflegte Einfamilienhäuser und moderne Wohnungen aus, die großzügigen Raum für das Familienleben bieten. Die zentrale Lage ermöglicht es, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen und gleichzeitig die Ruhe eines vorstädtischen Wohnviertels zu genießen.

Für Familien besonders wertvoll ist die hervorragende Infrastruktur im Bereich Bildung und Betreuung: Kindergärten und Grundschulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, etwa die katholische Tageseinrichtung Marienheim in nur einer Minute zu Fuß. Weiterführende Schulen wie die Realschule Leonardo da Vinci oder das Michael-Ende-Gymnasium sind ebenfalls in angenehmer Entfernung, so dass kurze Wege den Alltag erleichtern. Die Nähe zu mehreren Arztpraxen und Apotheken garantiert zudem eine schnelle medizinische Versorgung. Freizeitangebote wie gepflegte Parks, Spielplätze und das Jugend-Freizeit-Zentrum „Treffpunkt JFZ“ laden zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE und Lidl, sind ebenfalls fußläufig erreichbar und machen den Alltag komfortabel. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bus- und Straßenbahnstationen, darunter die S-Bahn-Station Sankt Tönis in nur sechs Minuten zu Fuß, sorgt für flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Sankt Tönis zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Codice oggetto: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - Tönisvorst

Ulteriori informazioni

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: 26052003 - 47918 Sankt Tönis - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com