

Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

# Von der Natur geküsst! Gemütliches und energieeffizientes Zuhause in Sankt Tönis

VP azonosító: 22052002



VÉTELÁR: 830.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 421 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Áttekintés

VP azonosító	22052002
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5.5
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2000
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	830.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 92 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	16.08.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B



VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Bei Fragen zu dieser Immobilie informieren wir Sie sehr gerne persönlich über weitere Details.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0  
krefeld@von-poll.com

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



VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az ingatlan



**Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram,**  
damit Sie als Erstes über unsere neuen Immobilienangebote  
und Neuigkeiten informiert sind.



[facebook.com/vonpoll.krefeld](https://facebook.com/vonpoll.krefeld)



[instagram.com/vonpoll\\_krefeld](https://instagram.com/vonpoll_krefeld)



VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Hier Such-  
profil  
anlegen.

Legen Sie einfach ein Suchprofil  
bei uns an und finden Sie  
schneller und effizienter Ihre  
Wunschimmobilie.

Bei Fragen  
melden Sie sich gerne.

T: 02151 - 93 188 0  
krefeld@von-poll.com

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



VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Als Immobilien-Eigentümer bieten wir Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0  
krefeld@von-poll.com

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





VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – 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 150.000 €

**3,11% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,04% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,95% p.a.	3,05% p.a.
10 Jahre	3,04% p.a.	3,11% p.a.
30 Jahre	3,75% p.a.	3,84% p.a.

Stand per 04.04.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.  
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

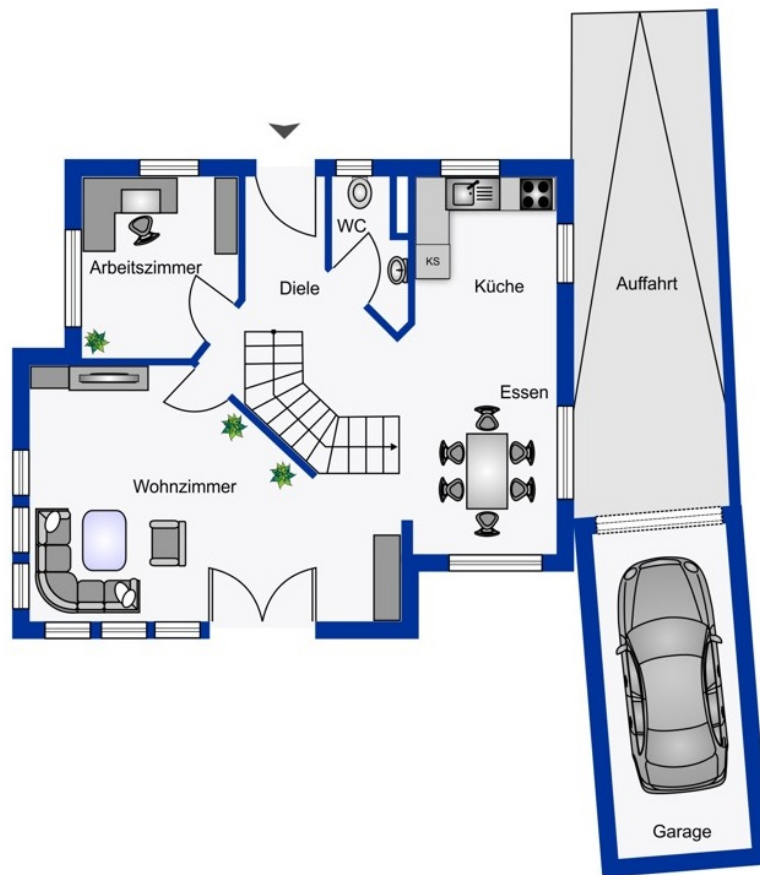
Wir freuen uns auf Sie.

T: 02151 - 93 188 0 | [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

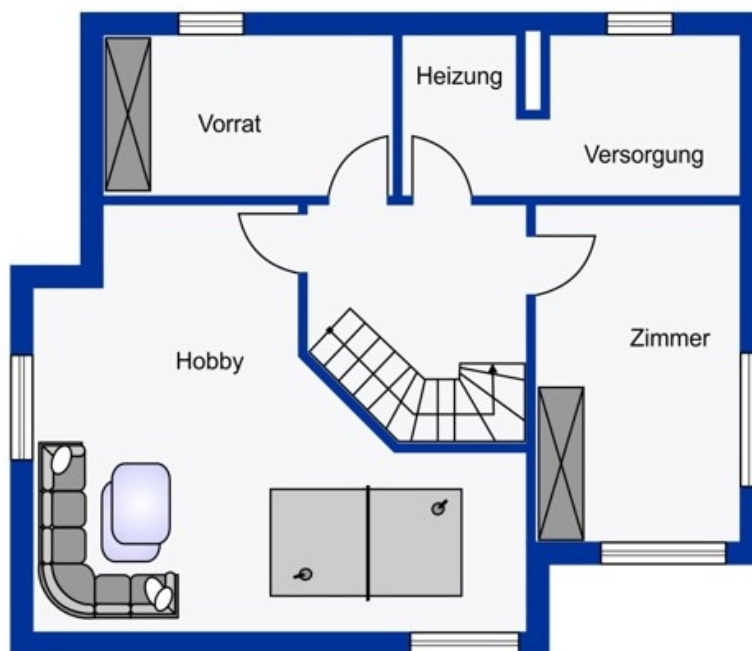
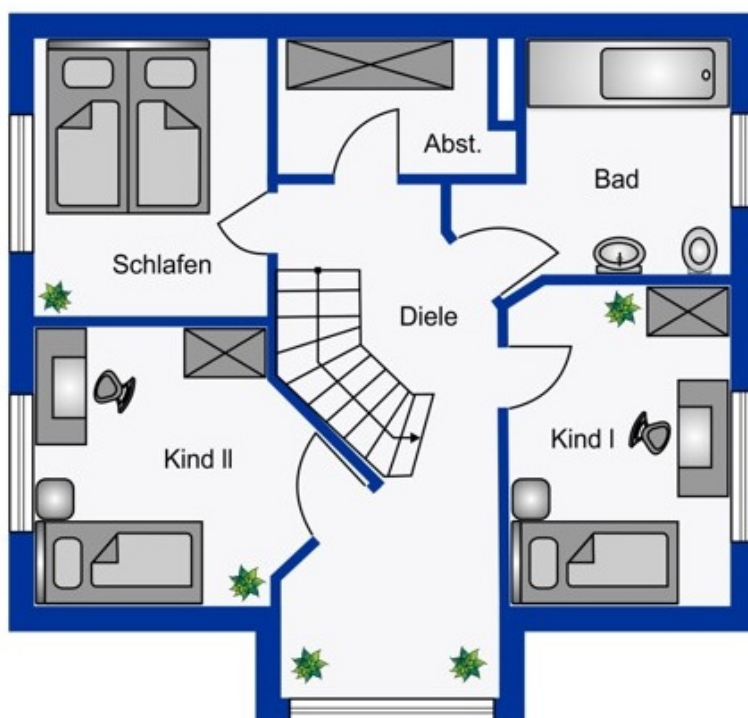
Shop Krefeld | Marktstraße 8 | 47798 Krefeld

VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Az els? benyomás

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> wurde speziell für Familien mit Platzbedarf konzipiert und bietet eine Vielzahl durchdachter Annehmlichkeiten. Die Architektur des Hauses legt besonderen Wert auf Familienfreundlichkeit, Individualität sowie ökologische und ökonomische Aspekte. Mit der Möglichkeit, eigenen Strom zu erzeugen und zu verkaufen, sowie einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit und Naturverbundenheit, bietet dieses Haus eine einzigartige Lebensqualität. Zusätzlich wurde es senioren- oder behindertengerecht gestaltet, um den Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen gerecht zu werden. Dieses Haus zeichnet sich durch seine Funktionalität, ökologische Wertigkeit und Familientauglichkeit bis ins kleinste Detail aus. Das charmante Einfamilienhaus ist in einer ruhigen Sackgassenlage gelegen und besticht durch seine offene Bauweise sowie die Verwendung von Holz als Hauptbaumaterial. Der großzügige Garten ist naturbelassen und lädt zum Entspannen ein. Das Untergeschoss des Hauses bietet wohnliche Räume, während das Erdgeschoss mit seiner offenen Bauweise und einer einladenden Terrasse zum Verweilen im Freien einlädt. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein großes Bad und ein pfiffiger Hauswirtschaftsraum. Zudem verfügt das Haus über einen Spitzboden. Die moderne Heiztechnik und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein angenehmes Raumklima und eine effiziente Energienutzung. Die Photovoltaikanlage ermöglicht es, eigenen Strom zu erzeugen und sogar Gewinn zu erzielen. Mit einer Deckenhöhe von bis zu 2,85m im gesamten Haus sowie Echtholzböden strahlt das Haus eine großzügige und natürliche Atmosphäre aus. Dieses Anwesen vereint modernen Wohnkomfort mit ökologischer Nachhaltigkeit und bietet seinen Bewohnern ein behagliches Zuhause inmitten einer grünen Oase. Wenn Sie in Zeiten steigender Energiepreise Wert auf weitgehend autarke Energieversorgung sowie energiesparendes und familienfreundliches Wohnen legen, sollten Sie dieses Haus unbedingt kennenlernen. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.



VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Minden a helyszínr?!

Das attraktive Einfamilienhaus liegt im malerischen Ortsteil St. Tönis in der Stadt Tönisvorst. St. Tönis zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung nach Düsseldorf, Krefeld und Mönchengladbach aus und gewinnt als Wohngebiet zunehmend an Bedeutung. Neben seiner guten Anbindung besticht der Ortsteil durch seinen hohen Freizeitwert und ist von einer weitläufigen Landschaft umgeben, die zu ausgedehnten Spaziergängen und herrlichen Radtouren einlädt. Die Stadt ist auch für ihr Apfelanbaugebiet bekannt und trägt den Beinamen "Apfelstadt". Das Sport- und Freizeitbad "H2Oh" mit Saunalandschaft in St. Tönis ist überregional bekannt und ein beliebtes Ausflugsziel. St. Tönis vereint den Charme des Landlebens mit den Annehmlichkeiten des Stadtlebens und bietet das ganze Jahr über eine Vielzahl von Stadtfesten und Märkten. Die Nähe zur Stadt Krefeld sowie die gute Infrastruktur machen St. Tönis zu einem attraktiven Wohnort. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt St. Tönis über mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium. Zudem gibt es diverse Sportvereine und Fitnessangebote. Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage in St. Tönis, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern. In fußläufiger Entfernung sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Dienstleistungsbetriebe gut erreichbar. Die Natur beginnt praktisch vor der Haustür.

VP azonosító: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 22052002 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld  
E-Mail: [krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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