

Exposé

Reihenhaus in Tönisvorst

**Provisionsfrei: Renoviertes Haus *Einbauküche
*Energiekl. E *Ausbaureserve *Mehrgenerationsfähig**



Objekt-Nr. OM-421755

Reihenhaus

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
K. Wulhorst

47918 Tönisvorst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1931	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	155,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	97,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	29,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten einer familienfreundlichen Wohngegend von Tönisvorst erwartet Sie dieses liebevoll gestaltete Reihenmittelhaus, das mit 5 Zimmern und 2 Tageslichtbädern, dem Garten und Raum für individuelle Wohnideen und Wachstum begeistert.

Im Jahr 1931 erbaut und fortlaufend modernisiert überzeugt diese Immobilie mit einem harmonischen Gesamtbild, solider Bausubstanz und bezugsfertigem Konzept Familien und Paare aber auch die, die ein Mehrgenerationenkonzept leben möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 97 m² sowie weiterer, ca. 37 m² Nutzfläche im Keller, bietet das Haus eine gut durchdachte Raumaufteilung – kompakt, aber dennoch überraschend großzügig. Von einem Architekturbüro wurde bereits ein Anbau geplant, der weitere ca. 33 m² Wohnfläche im EG und OG generieren könnte. Auch ist die Erreichung eines Erkers im Obergeschoss möglich.

Die Immobilie befindet sich in einem frisch modernisierten, sofort bezugsfertigen Zustand.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die individuelle Atmosphäre. Die großzügige Diele empfängt Sie mit ausreichend Platz für Garderobe und einem luftigen Konzept.

Zur linken Hand treten Sie in die Küche, die bereits mit einer hochwertigen Markenküche ausgestattet ist. Sie beinhaltet einen großen Kühlschrank, Multifunktionsbackofen, eine Mikrowelle, Spülmaschine, 90er Induktionskochfeld samt leistungsstarker Dunstabzugshaube, die nach außen abzieht. Die zahlreichen Oberschränke verfügen über Glasfronten und Beleuchtung. Die Unterschränken sind mit Schulladen ausgestattet, Besteckeinsätzen, Mülltrennung und es gibt sogar einen Apothekerschrank. Hier werden Sie gerne beherzt den Kochlöffel schwingen. Die Küche ist ausreichend groß, um noch einen kleinen Esstisch einzustellen.

Der dahinter liegenden Raum ist individuell nutzbar und aktuell als großzügiges Esszimmer gestaltet, von dem Sie über eine Treppenlage auf die große Terrassenanlage gelangen, die sich ideal für Grillabende oder einfach ein paar ruhige Stunden im Freien anbietet.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Tageslichtbad mit WC, Waschtischkombination, beleuchtetem Spiegel und großer, ebenerdiger Dusche.

Im Obergeschoss wurde ein Wohnzimmer als Herzstück des Hauses geplant. Darüber hinaus ist ein neues Wannenbad mit Tageslicht, Waschtischkombination, beleuchtetem Spiegel und WC anzutreffen.

Das Schlafzimmer im Obergeschoss verfügt über Küchenanschlüsse in den Wänden, sodass hier bei der Umsetzung des Mehrgenerationenkonzeptes eine Wohnküche entstehen könnte.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer. Ein Schlafzimmer ohne jegliche Dachschrägen und mit Vorinstallation für eine Klimaanlage. Und ein kleines Zimmer mit gemütlichen Schrägen und Stauflächen im Drempel. Dieses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Zusätzlichen Platz finden Sie im vollständig unterkellerten Untergeschoss. Hier stehen Räumlichkeiten zur Verfügung, die sich als Stauraum oder Hobbykeller nutzen lassen. Die zentrale Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung ist im Waschkeller mit untergebracht, über den Sie auch in den Garten gelangen.

Der Garten ist mit einem Außenwasserhahn und Brunnenwasser sowie Strom versorgt. Er verfügt über einen rückseitigen Zugang, auf dem die Mülltonnen der Reihenhäuser stehen und über den Sie bequem z.B. mit dem Fahrrad ihr Grundstück erreichen können.

Ihren PKW können Sie direkt vor dem Haus parken.

Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einer reinen Wohnsiedlung mit perfekter Infrastruktur.

Für die Dinge des täglichen Bedarfs erreicht man das Zentrum von St. Tönis in wenigen Fußminuten. Hier sind Restaurants und Cafés, Lebensmittel- und Fachgeschäfte in der Fußgängerzone zu finden. Aber auch große Diskounters sind schnell zu erreichen.

Ebenfalls fußläufig erreichen Sie Kindertagesstätten, Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium.

Die Stadt bietet neben Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung auch zahlreiche Sportangebote auf Sportanlagen und in den Hallen der Sportvereine sowie in dem bekannten Sport- und Freizeitbad H2 Oh. Die gesundheitliche Versorgung ist durch ein medizinisches Versorgungszentrum gesichert.

Von St. Tönis nach Krefeld fährt die Linie 41 der Straßenbahn. Mit dem Auto erreicht man in ca. 10 Min. die Autobahnen A 40, A 52 und A 44. In die Düsseldorfer Innenstadt oder zum Flughafen Düsseldorf sind es weniger als 30 Min.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bitte erzählen Sie uns in Ihrer Anfrage etwas über sich:

- > Wer zieht ein?
- > Wie lange suchen Sie schon das passende Zuhause?
- > Haben Sie bereits mit der Bank Gespräche zum Kreditrahmen geführt?

Danke.

Lage

Ausstattung und Modernisierung wie folgt:

- + ca. 97 m² Wohnfläche
- + Ausbaureserve (bereits geplant) erzielt weitere ca. 33 m²
- + Errichtung Erker im DG möglich
- + Grundstücksfläche insgesamt ca. 155 m²
- + Baujahr 1931
- + zuletzt 2025/2026 modernisiert
- + 5 Zimmer
- + 3 Schlafzimmern
- + 2 neue Tageslichtbäder 2025
- + Einbauküche
- + Stauflächen in Drempel
- + Fenster doppelt Isolierverglast 1990
- + Aussenjalouslyen
- + teilweise Fliegengittereinsätze
- + Velux-Dachfenster mit Verdunkelung 2011

- + Elektrik mit FI 2005
 - + Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung
 - + Energieklasse E
 - + Brunnen im Keller
 - + Vollunterkellert
 - + XL-Terrasse
 - + Strom- und Wasseranschluss im Garten
 - + Rückseitiger Zugang in den Garten
 - + Dachboden/Fassade gedämmt
 - + Kernbohrung im Schlafzimmer DG für Außenanschluss Klimagerät vorhanden
 - + DVBT Verstärker an Haustrückseite
- Mehrgenerationsfähig durch:
- + 2. Unterverteilung
 - + Küchenanschlüsse (Starkstrom, Abwasser, Frischwasser) im 1. OG

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,44 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Grundstück im Überblick

Exposé - Galerie



Herzlich Willkommen Zuhause



Einbauküche

Exposé - Galerie



EG Duschbad



EG Essen

Exposé - Galerie



Treppenanlage EG



OG Wannenbad

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer



OG Wohnen

Exposé - Galerie



DG Treppe



DG Büro

Exposé - Galerie



DG Schlafen



Kellerflur

Exposé - Galerie

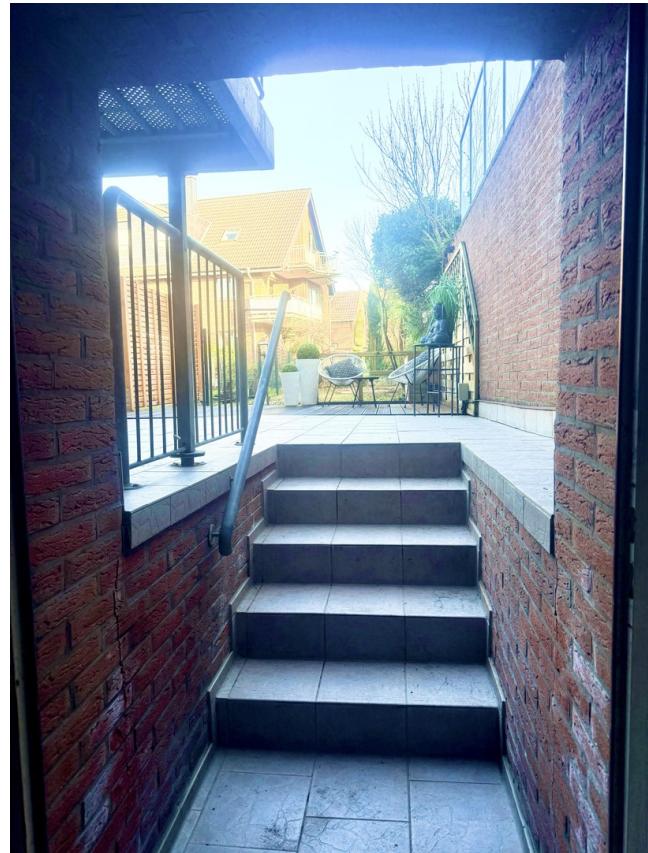


Keller

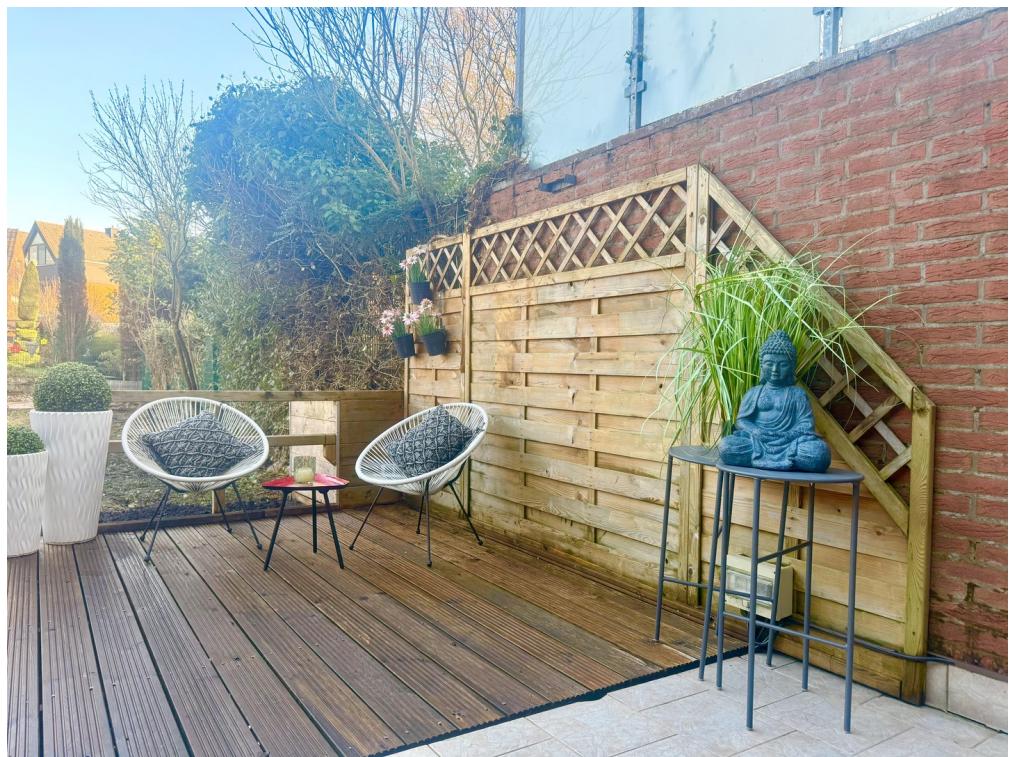


Heizungs- und Waschkeller

Exposé - Galerie



Kelleraustritt Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Außentreppen



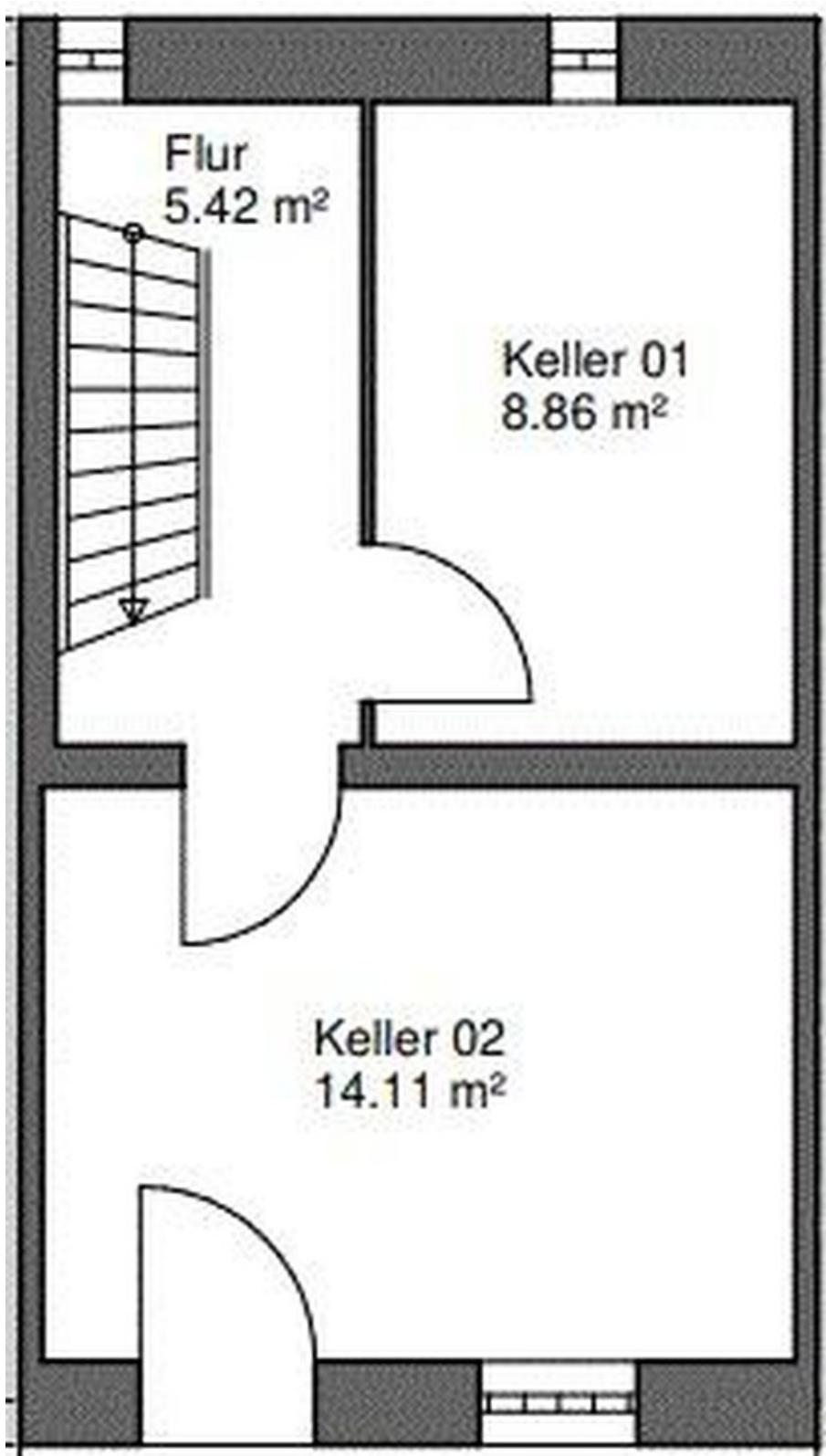
Hausrückseite

Exposé - Galerie



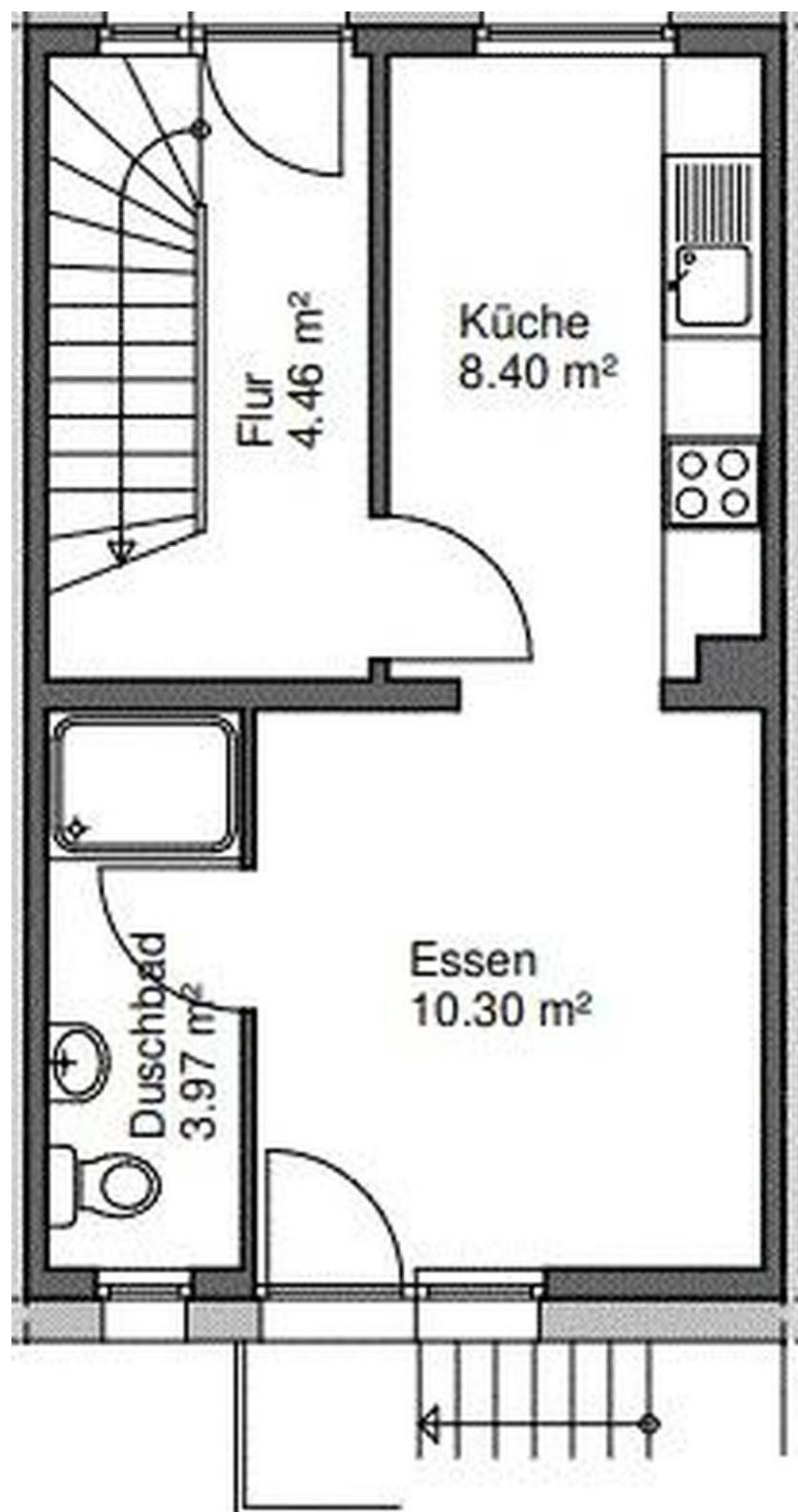
Hausfront

Exposé - Grundrisse



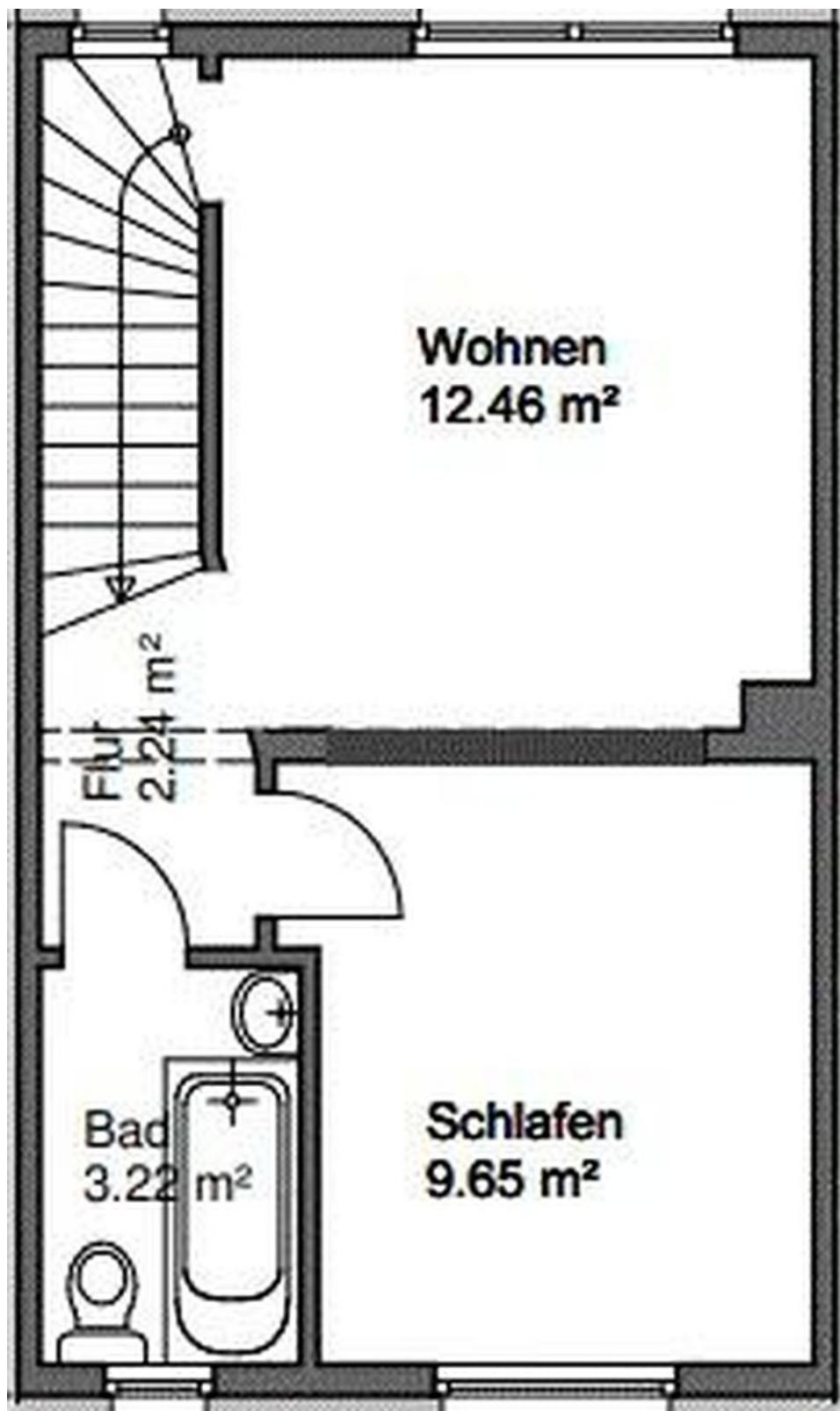
Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



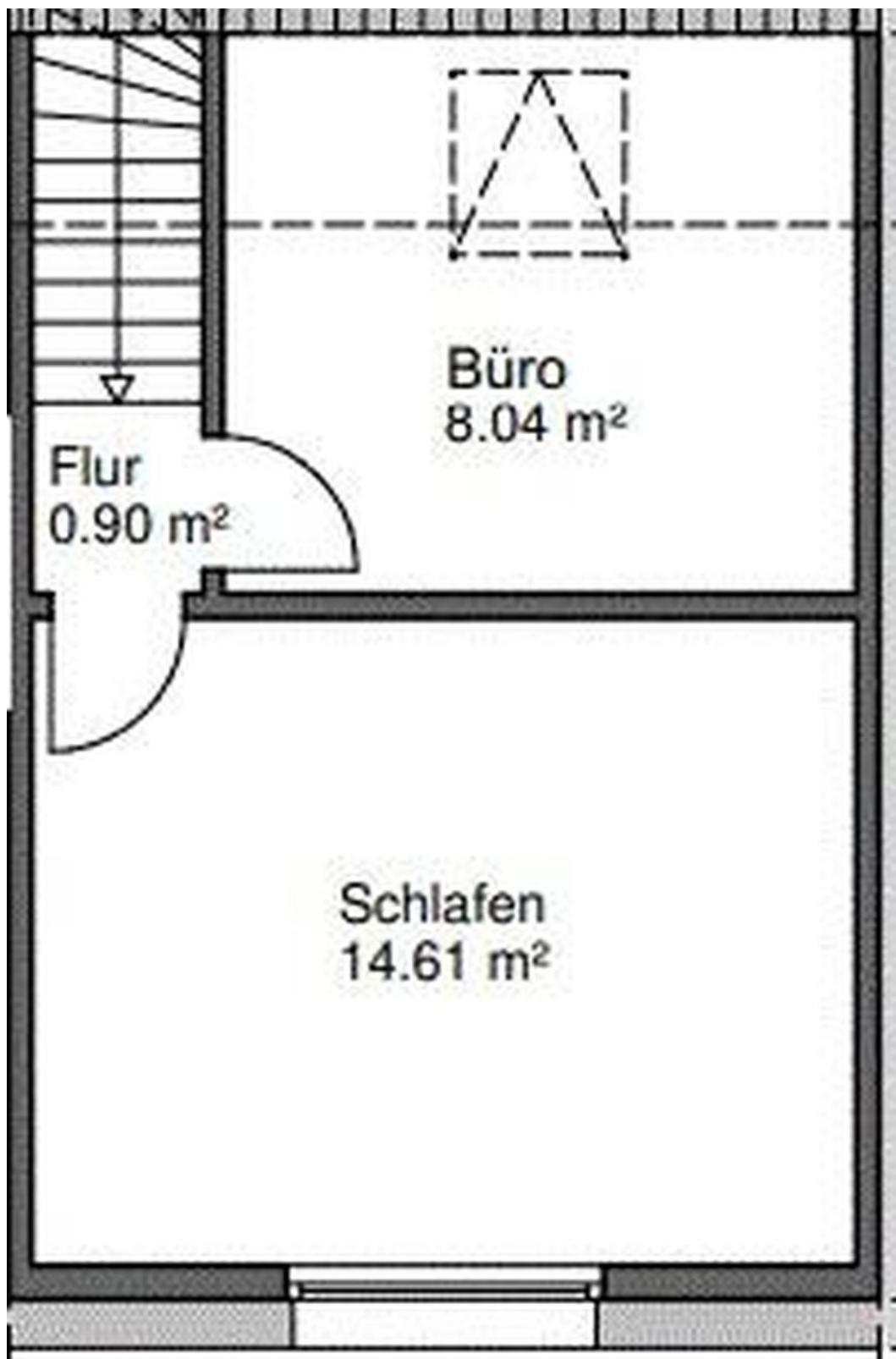
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG