

Exposé

Reihenhaus in Tönisvorst

**Bezugsfertiges Einsteigerhaus mit Wachstumspotenzial *
inkl. Einbauküche * ohne Maklerprovision**



Objekt-Nr. OM-436476

Reihenhaus

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
K. Wulhorst

47918 Tönisvorst
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1931	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	155,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	97,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	29,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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. So kann sich diese Immobilie stets an ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen und mit ihren Lebensumständen weiterentwickeln.

Erdgeschoss:

- Großer Eingangsbereich mit Treppenanlage
- Voll ausgestattete Markenküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist
- Tageslichtbad mit WC, Waschtisch, beleuchtetem Spiegel, Dusche
- Ess-/Wohnzimmer
- Zugang zur Terrasse / Garten

Obergeschoss:

- Schlafzimmer zur Gartenseite
- Wohnzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch, beleuchtetem Spiegel, WC

Dachgeschoss:

- Büro oder Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Klimavorbereitung

Garten:

- Fliesen- und Holzterasse
- Fundament für Gartenhaus
- Rückwertiger Eingang
- Strom auf dem gesamten Gartenland
- Außenwasserhahn
- Gartenbrunnen

Ausstattung

*** Eckdaten im Überblick ***

- + ca. 97 m² Wohnfläche
- + Grundstücksfläche insgesamt ca. 155 m²
- + Baujahr 1931
- + zuletzt 2025/2026 modernisiert
- + 4,5 Zimmer
- + 3 Schlafzimmern
- + 2 neue Tageslichtbäder

- + Einbauküche
- + Stauflächen in Drempel
- + Fenster doppelt Isolierverglast 1990
- + Aussenjalousien
- + teilweise Fliegengittereinsätze
- + Velux-Dachfenster mit Verdunkelung
- + Elektrik aus 2005 mit FI
- + 2. Unterverteilung
- + 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 für Anschluss Klimagerät
- + DVBT Verstärker an Hausrückseite
- + bis zu 1.000 MBits Download möglich
- + Ausbaureserve (bereits geplant) erzielt weitere ca. 33 m²
- + Errichtung Erker im DG möglich

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

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 Diskonter 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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,44 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Essen



Gartenblick

Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafen 1

Exposé - Galerie



Wohnen



Wannenbad

Exposé - Galerie

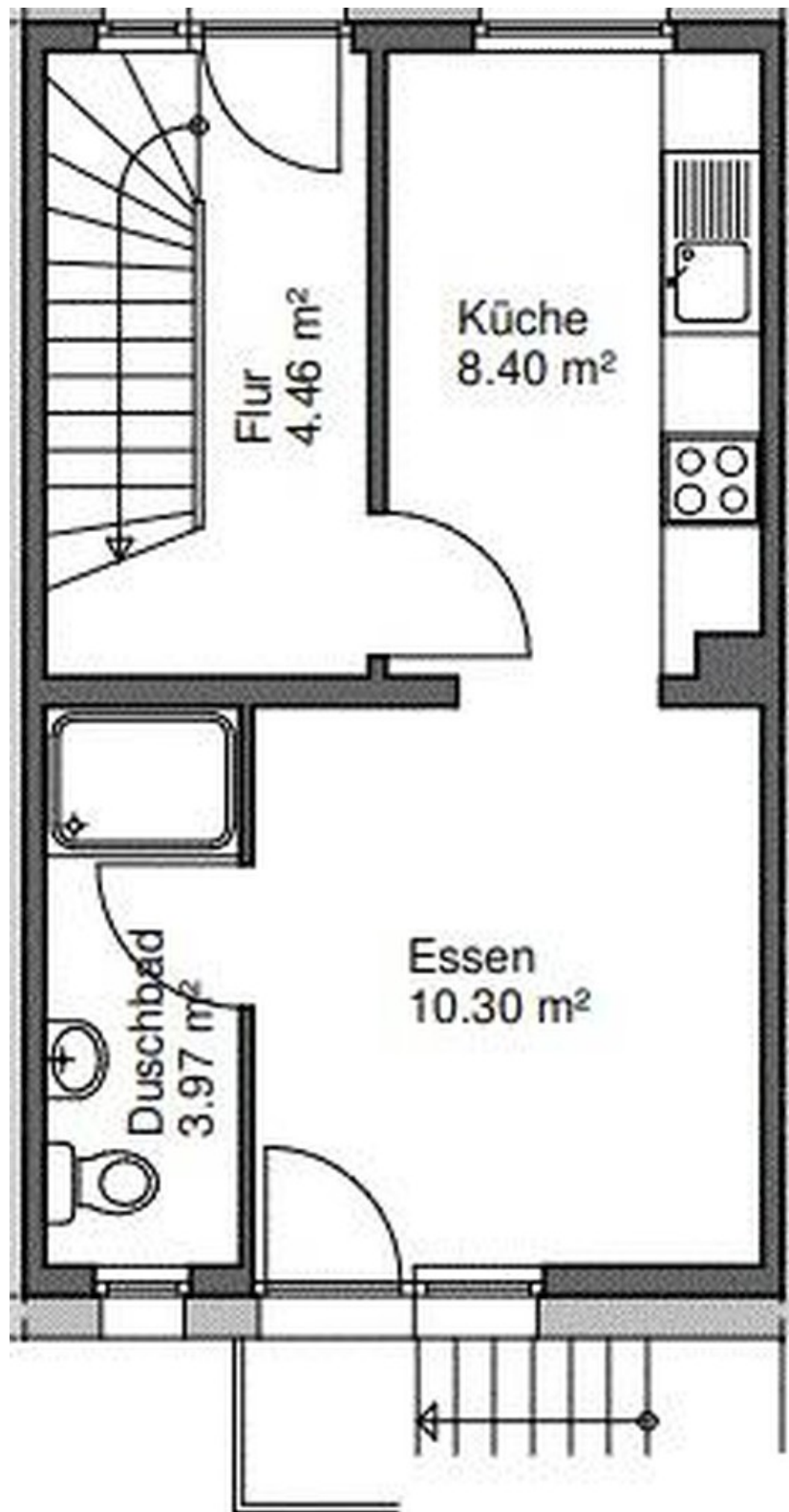


Büro



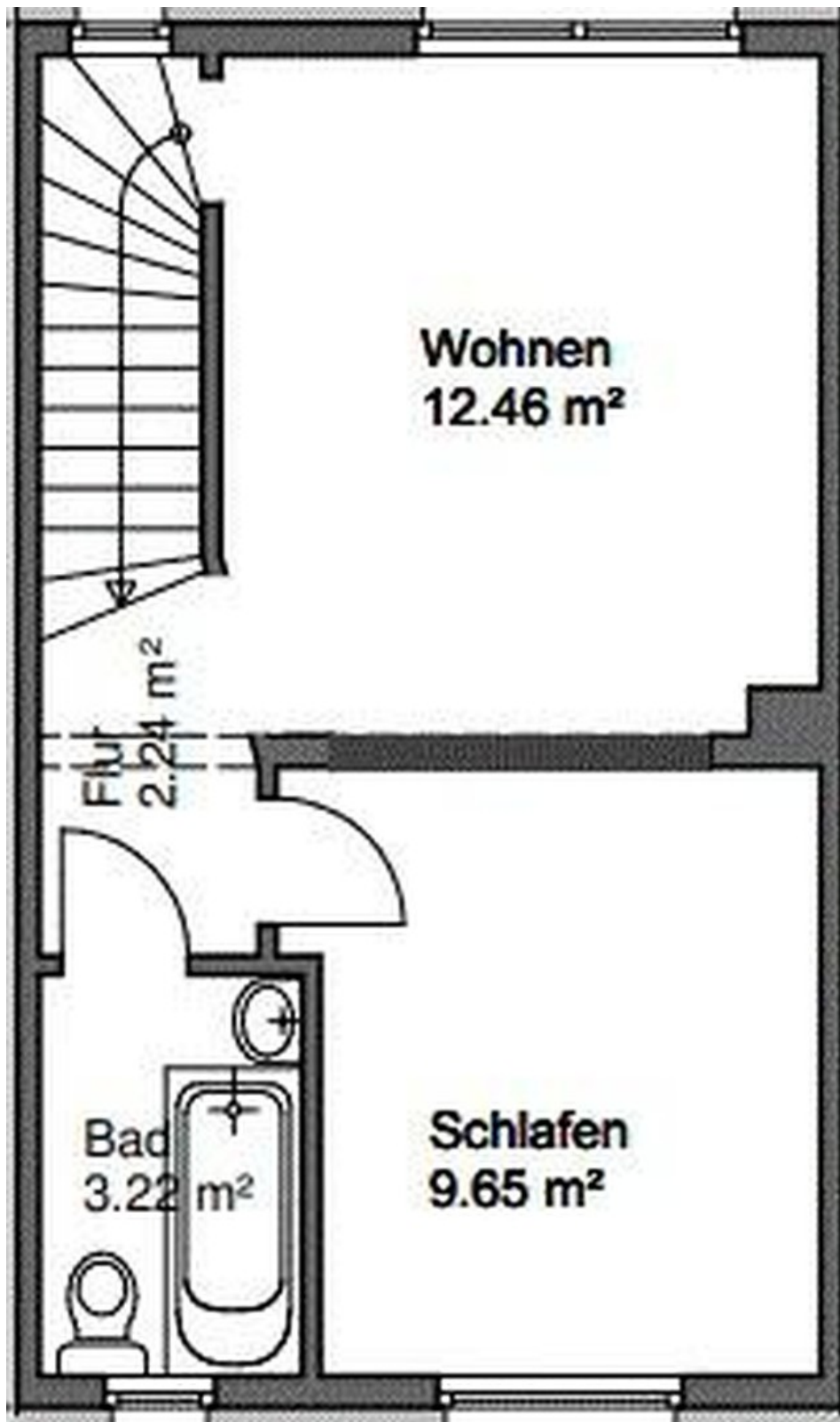
Schlafen 2

Exposé - Grundrisse



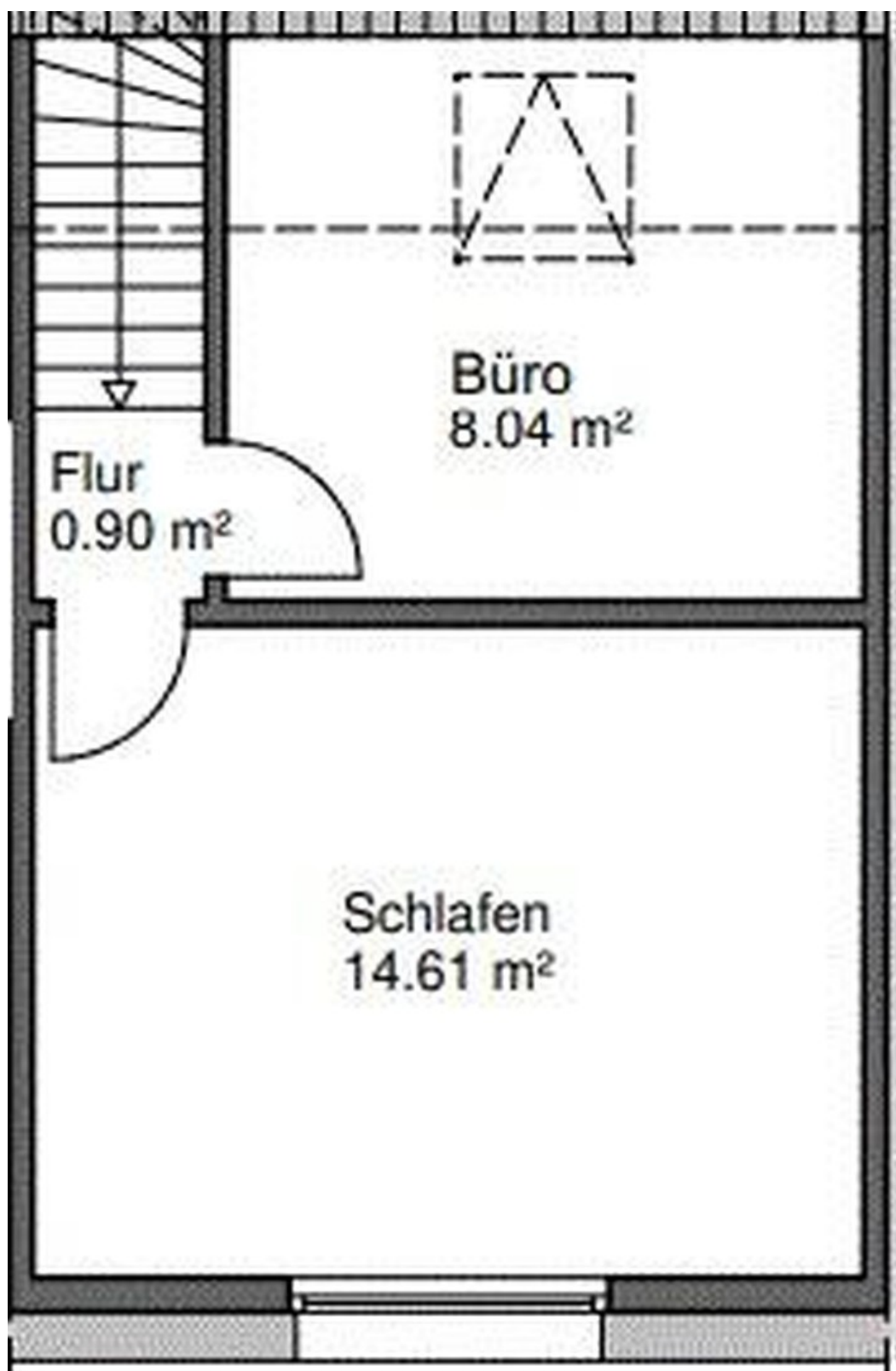
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



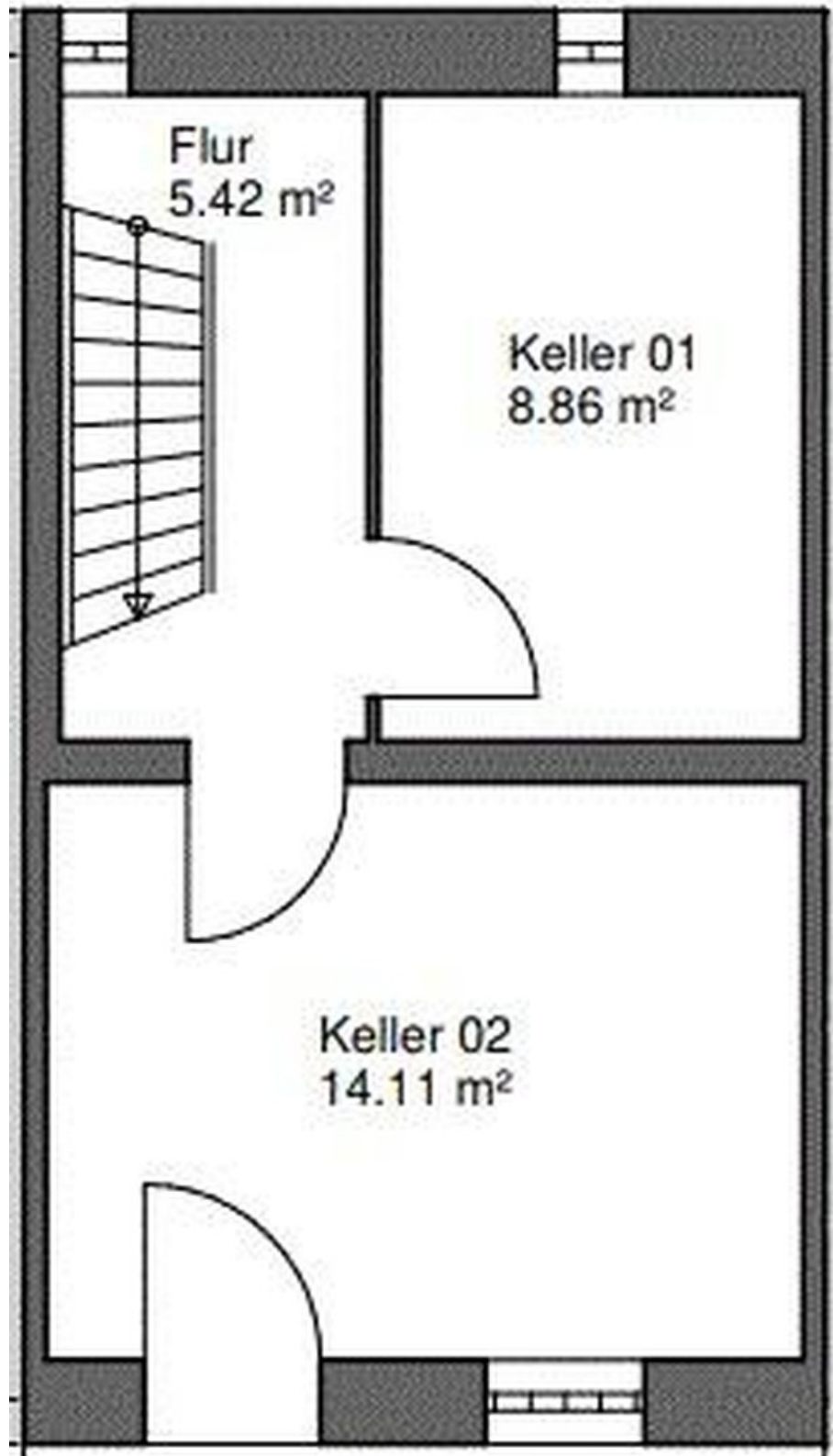
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss