

Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## Wohnglück unterm Dach mit Charme & Sonnenbalkon

????????? ??????????: 25052047



???? ??????????: 660 EUR • ??????????: ca. 60 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?? ??? ??????

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| ???????? ?????????? | 25052047           |
| ???????????         | ca. 60 m²          |
| ???????             | 3                  |
| ???????             | 2                  |
| ?????????? ???      | 1                  |
| ??????????          |                    |
| ??????????          | 1                  |
| ???? ????????????   | 1997               |
| ????? ????????????  | 1 x ????????????   |
|                     | ????? ???????????? |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| ????? ???????????     | 660 EUR               |
| ???????????           | 250 EUR               |
| ?????????             |                       |
| ????? ??????????????? | 2018                  |
| ?????????             | ????????              |
| ??????????????        |                       |
| ????????              | ??????????????????    |
|                       | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## ????????????? ???????????

|                                                    |                                |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ???????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ?????                          | ???????? ???????<br>??????????                                                | 43.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.05.2031                     | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | A             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ???????<br>?????????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997          |

???????? ??: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?? ???????



??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?? ????????



??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?? ????????



??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?? ????????



??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?? ???????



??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

?? ????????



???????? ?????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????, ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## ??? ?????? ?????????

Zur Vermietung steht ab dem 01.08.2025 eine gepflegte Dachgeschosswohnung, die im Jahr 1997 erbaut wurde. Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine nutzerfreundliche Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von circa 60 Quadratmetern bietet diese Wohnung Platz für Singles oder Paare. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, das sich zusätzlich gut als Homeoffice nutzen lässt. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das viel Tageslicht bietet und angenehm hoch gelegen ist. Dies bietet eine komfortable Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Der aus dem Wohnzimmer zu erreichende Balkon bietet den Luxus, bei schönem Wetter draußen zu entspannen. Die Bauweise erstrahlt durch die leichte Schräglage des Dachgeschosses, was der Wohnung einen charmanten Charakter verleiht. Das 2018 modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und modernen Armaturen ausgestattet und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand. Die Küche, die ebenfalls in einem guten Zustand erhalten ist, bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Genüsse. Ein Essbereich lässt sich harmonisch integrieren, um gemeinsame Mahlzeiten genießen zu können. Eine angenehme Ergänzung ist die effiziente Heizungsanlage, die über Fernwärme betrieben wird. Diese sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und reduziert den Verwaltungsaufwand für die Bewohner. Die Qualität der Ausstattung entspricht einem normalen Standard und erfüllt alle Ansprüche des modernen Wohnens. Ebenso perfekt ergänzend, steht ein Stellplatz direkt vor der Haustür der Wohnung zur monatlichen Anmiete zur Verfügung. Der Gesamteindruck der Immobilie ist gepflegt und ansprechend, was durch regelmäßige Modernisierungs-Arbeiten, zuletzt im Jahr 2018, weiterhin unterstützt wird. Diese Dachgeschosswohnung bietet nicht nur einen funktionalen Grundriss, sondern auch eine solide Basis für individuelles Wohnen. 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 oder einen Besichtigungswunsch melden Sie sich sehr gerne.

??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

## ??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung liegt in einer ruhigeren, ländlichen Gegend von St. Tönis, umgeben von Feldern und Grünflächen. Diese Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität, ideal für Menschen, die dem Trubel der größeren Städte entfliehen möchten, aber dennoch gute Erreichbarkeit von urbanen Gebieten wünschen. Spaziergänge, Joggen oder Fahrradtouren in der Natur sind hier jederzeit möglich, besonders durch die nahegelegenen Flussauen der Niers und die Radwege entlang der "NiederRheinroute". Gute Anbindung an Verkehr und Infrastruktur Öffentliche Verkehrsmittel Die Bushaltestelle ("Am Düngelshof") befindet sich direkt vor dem Haus. Diese ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass Sie problemlos in die umliegenden Städte wie Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf gelangen. Autobahnen Die A52 und A61 sind schnell erreichbar, wodurch Sie mit dem Auto in etwa 15 Minuten Krefeld und in 20 Minuten Mönchengladbach erreichen. Düsseldorf ist in etwa 35 Minuten mit dem Auto erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung Trotz der ländlichen Lage ist die Wohnung gut versorgt. In St. Tönis gibt es eine Reihe von Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und Geschäften des täglichen Bedarfs. Große Einkaufszentren und Fachmärkte befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der Gewerbepark zwischen St. Tönis und Vorst bietet größere Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte. Freizeitmöglichkeiten Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Ob Sportplätze, Tennisanlagen oder die Möglichkeit für Radtouren und Wanderungen – für aktive Menschen gibt es viel zu entdecken. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich ausreichend Grünflächen.

??????? ?????????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 43.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ???????: 25052047 - 47918 Tönisvorst / Sankt Tönis – Tönisvorst

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8 Krefeld

E-Mail: krefeld@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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