





Objektnummer 5495#02dwaa

Solides Einfamilienhaus mit Potenzial: Gepflegt, sanierungsbedürftig und erweiterbar in St. Tönis!

Eckdaten

Wohnfläche	***107,0 m²***
Grundstücksfläche	***414,0 m²***

Baujahr	***1968***
Zustand	***TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED***
Letzte Modernisierung	***2021***
Bodenart	***Parkett***
Kamin	
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage, Freiplatz***
Barrierefrei	
Sauna	
Swimmingpool	
Wintergarten	
Unterkellert	***Keller***
Dachform	***Satteldach***
Bauweise	***Massiv***
Gäste-WC	
Seniorengerecht	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***22.05.2034***
Energiebedarf	***148.59***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***E***
Baujahr	***1968***
Ausstelldatum	***23.05.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Der Ortsteil St. Tönis in Tönisvorst zeichnet sich durch seine attraktive und ruhige Lage am Niederrhein aus. St. Tönis ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die Stadt Tönisvorst liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Krefeld und ist nur eine kurze Fahrt von den pulsierenden Metropolen Düsseldorf und Duisburg entfernt.

St. Tönis bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Der Wochenmarkt, der einmal wöchentlich stattfindet, versorgt die Anwohner mit frischen, regionalen Produkten und trägt zur charmanten Atmosphäre des Stadtteils bei.

Familien profitieren von der Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Sportbegeisterte finden in den örtlichen Vereinen und Sportanlagen zahlreiche Angebote, von Tennis über Fußball bis hin zu Reitmöglichkeiten.

Die umliegenden Grünflächen und Parks laden zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren ein und bieten eine willkommene Auszeit vom Alltag. Zudem sorgen die hervorragenden Verkehrsanbindungen für kurze Wege: Die Autobahnen A44 und A57 sind schnell erreichbar, und der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

St. Tönis ist der ideale Wohnort für alle, die eine ruhige und zugleich gut angebundene Wohnlage schätzen. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und Natur des Landlebens sowie die Nähe zu den Annehmlichkeiten und beruflichen Möglichkeiten der Großstädte.

Objektbeschreibung

Schon von außen beeindruckt dieses stattliche Haus mit seiner außergewöhnlichen Anziehungskraft und einem niedlichen Ausdruck. Ursprünglich im Jahr 1968 als Massivhaus mit viel eigenständiger Muskelkraft erbaut, erweist sich dieses Einfamilienhaus als solide Immobilie. Es handelt sich um ein gepflegtes, aber sanierungsbedürftiges Objekt, das viel Potenzial bietet.

Es gibt einen gültigen Bebauungsplan, der ein offenes Baufenster im rückwärtigen Teil des Grundstücks vorsieht. In Absprache mit dem Bauamt kann hier vermutlich die Wohnfläche erheblich gesteigert werden, wodurch sich das Potenzial dieser Immobilie weiter erhöht. Es besteht auch die Möglichkeit, im oberen Bereich Dachgauben zu errichten, um die Räume im Obergeschoss größer und heller zu gestalten. Bitte beachten Sie, dass diese Informationen auf rechtlichen Grundlagen basieren, für deren Umsetzung jedoch bei der zuständigen Behörde entsprechende Genehmigungen eingeholt werden müssen. Wir übernehmen keine Haftung oder Gewährleistung für die Genehmigung dieser baulichen Veränderungen.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss präsentieren sich großzügig und sind durchflutet von natürlichem Licht. Beim Betreten empfängt Sie ein kleiner Windfang mit Durchgang in den Flur. Das offene Wohnzimmer bietet reichlich Platz für einen Essbereich und vermittelt zusammen mit der großzügigen Terrasse und dem Zugang zum Garten ein Gefühl der Willkommenskultur. Eine besondere Möglichkeit stellt die eventuelle Entfernung der Wand zwischen Küche und Esszimmer dar, was nach Rücksprache mit einem Statiker realisierbar ist. So kann ein großzügiger, offener Wohn-, Küchen- und Essbereich geschaffen werden, der den Wohnkomfort und die Atmosphäre dieses Hauses erheblich steigert.

Abgerundet wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC mit Fenster.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer. Das Badezimmer verfügt über eine geräumige Badewanne.

Im Untergeschoss bietet sich neben dem herkömmlichen Kellerraum auch ein weiterer Heiz- und Waschraum. Durch den Waschkeller haben Sie Zugang zum Garten.

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

www.plumimmobilien.de

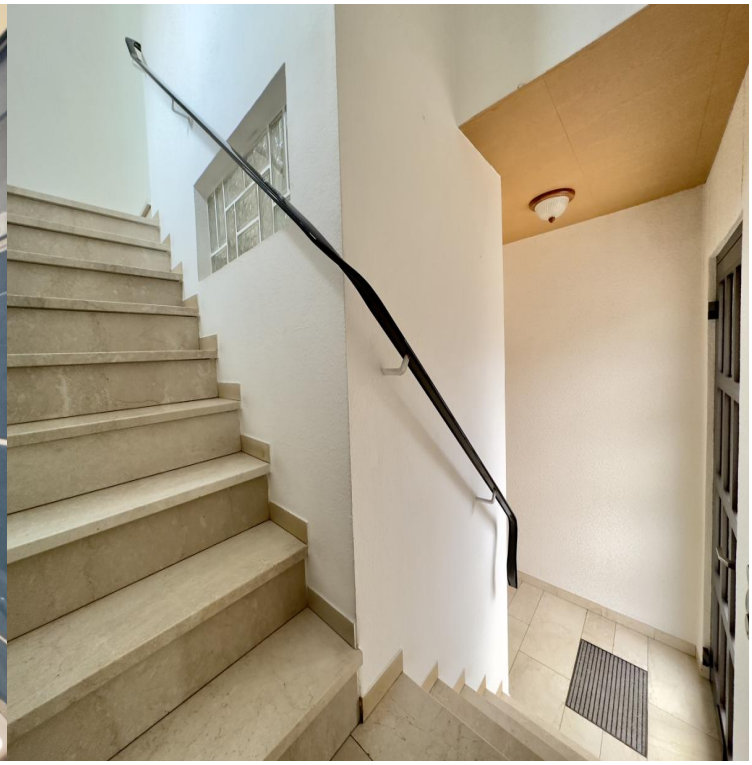






























Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich