

EXPOSÉ

Immoprofi Karl - freistehendes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Keller u. Garage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 47981 Tönisvorst
 Baujahr: 1992
 Zimmerzahl: 5
 Wohnfläche (ca.): 154 m²
 Nutzfläche (ca.): 50 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 553 m²
 Garage / Stellplatz: ja
 Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 495.000,-

IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452 / 9965620
 info@immoprofi-karl.de ° www.immoprofi-karl.de

> Einfamilienhaus

> Tönisvorst

> 5 Zimmer

> 154 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 260820



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	47981 Tönisvorst
Baujahr	1992
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	154 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	553 m ²
Kaufpreis	495.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1992
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,99%

Provisionshinweis Vergünstigte Provision (2,99%) Maklerhonorar inkl. MwSt. Ein Maklervertrag in gleicher Höhe wurde mit dem Verkäufer abgeschlossen. Die Maklerprovision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Objektbeschreibung:

Hier eröffnet sich für Sie eine seltene Gelegenheit, eine attraktive Immobilie zu einem äußerst erschwinglichen Preis zu erwerben. Diese wunderschöne Perle liegt ruhig im malerischen Ort Tönisvorst und bietet Ihnen eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Der großzügige Wintergarten mit einer Fläche von etwa 45 m², der bereits in die Gesamtwohnfläche von 154 m² eingerechnet ist, sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre. In dieser Immobilie finden Sie drei behagliche Zimmer im Obergeschoss sowie ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss und ein geräumiges Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für Ihre Familie mit Kindern bietet.

Die Immobilie ist zudem vollständig unterkellert und verfügt über eine Garage mit direktem Zugang zum schönen Garten und einen weiteren Stellplatz in der Einfahrt. Der Garten ist liebevoll angelegt und enthält einen idyllischen Fischteich sowie eine wunderschöne Auswahl an Bäumen und Pflanzen, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Obwohl der geschätzte Sachwert laut Gutachten bei ca. 588.000,- EUR liegt, bieten wir Ihnen diese Immobilie zu einem attraktiveren Preis an, da im Keller Baumängel vorliegen. Nutzen Sie diese Chance!

Ausstattung:

- + ruhige Lage
- + Badezimmer mit Wanne
- + G-WC
- + Garage
- + PKW Stellplatz
- + Wintergarten
- + Keller (mit Baumängel)

Lagebeschreibung:

Tönisvorst – charmant, lebenswert und mitten im Grünen

Tönisvorst ist ein idyllischer und lebenswerter Ort am linken Niederrhein, der ländlichen Charme mit einer guten Anbindung und einer angenehmen Atmosphäre verbindet. Die Stadt zeichnet sich durch ihre grünen Landschaften, gepflegten Wohngebiete und ihren freundlichen, bodenständigen Charakter aus.

Besonders schön ist die Mischung aus Natur und Alltag: Weite Felder, Obstwiesen und zahlreiche Rad- und Spazierwege laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden und die Ruhe des Niederrheins zu genießen. Gleichzeitig bietet Tönisvorst eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und vielfältigen Freizeitangeboten.

Die beiden Stadtteile St. Tönis und Vorst haben dabei jeweils ihren eigenen Charme. Während St. Tönis mit einer lebendigen Innenstadt und kurzen Wegen überzeugt, begeistert Vorst mit seinem besonders dörflichen und naturnahen Charakter.

Dank der Nähe zu Städten wie Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf ist Tönisvorst auch für Pendler attraktiv. So lässt sich entspanntes Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer guten regionalen Anbindung verbinden.

Tönisvorst steht für Lebensqualität, Gemeinschaft und niederrheinische Gelassenheit – ein Ort, an dem man sich wohlfühlen und gerne zuhause sein kann.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschliesslich auf Informationen dritter. Diese Angaben wurden nicht auf Richtigkeit überprüft, so dass wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen, dies betrifft ebenso den Bauzustand, welche wir nicht überprüfen, dafür nehmen Sie bitte einen Bausachverständigen

Eckdaten

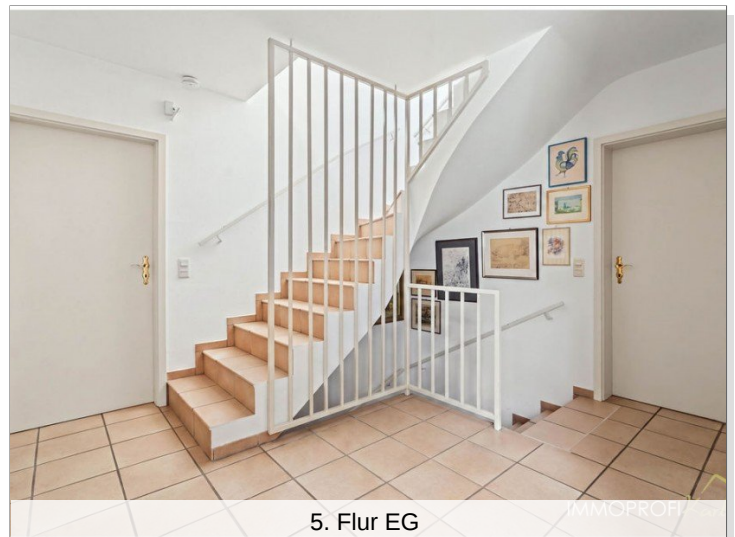
- > Einfamilienhaus
- > Tönisvorst
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260820



in Anspruch. Grundrisse dienen nur zur Illustration. Irrtümer und Zwischenverkäufe sind vorbehalten. Liegt keine Wohnflächenberechnung vor, ist die Angabe zur Wohnfläche unverbindlich geschätzt.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tönisvorst
- > 5 Zimmer

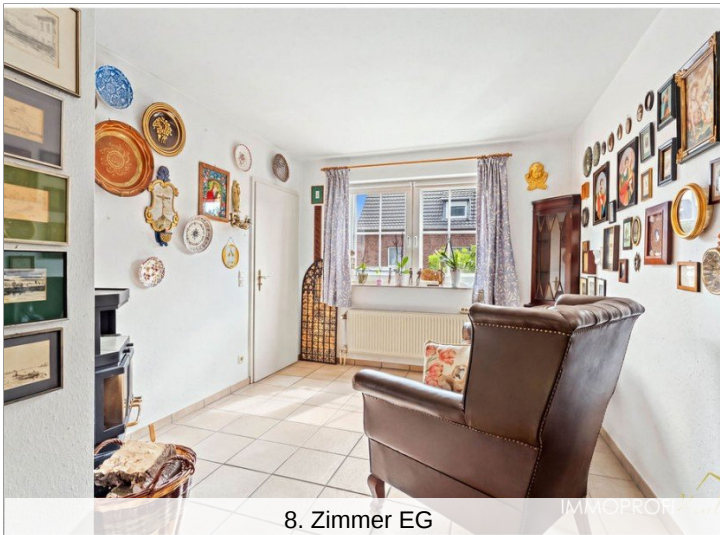
- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260820



7. Wohnzimmer EG



10. Wintergarten hinten



8. Zimmer EG



12. Wintergarten seitlich



9. G WC EG



14. Bad 2 OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tönisvorst
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260820



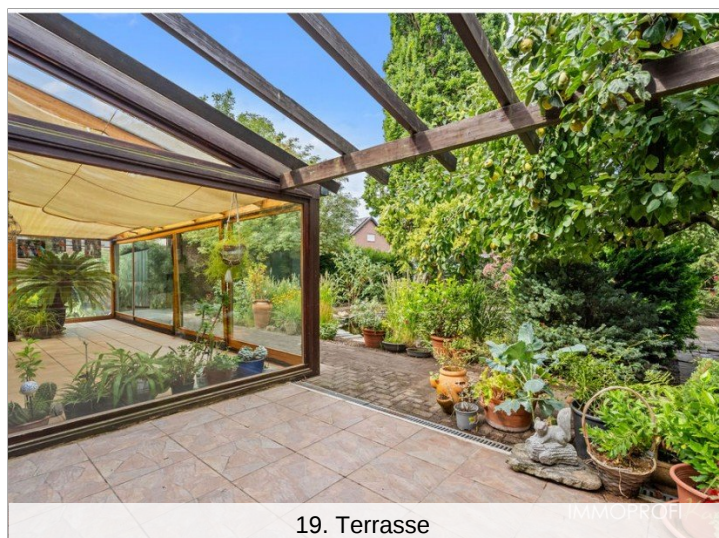
15. Bad 1 OG



18. Zimmer OG



16. Zimmer OG



19. Terrasse



17. Zimmer OG



20. Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tönisvorst
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260820



21. Gartenteich



26. Garage



22. Garten seitlich



27. Übersicht



25. Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Tönisvorst
- > 5 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 260820



Ansprechpartner:



Immobilienberater G. Karl

Telefon: 0049 (0) 24 52 - 99 656 20

E-Mail: info@immoprofi-karl.de

Erreichbar von Mo.-Fr. von 9.30 Uhr-13.00 /
14.00 - 17.00 Uhr.

Firmendaten:

IMMOPROFI Karl

Am Vorschelner Hof 11
52525 Heinsberg

Tel.: 02452 / 99 656 20

Fax: 02452 / 99 656 22

E-Mail: info@immoprofi-karl.de

Web: www.immoprofi-karl.de

Inhaber:

Herr Götz Karl

Immobilienvermittler IHK bei EBZ Bochum,
europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft;
Immobilienmakler;

Ihre Notizen: