



**Ortmann Immobilien**

**Ich makte anders als andere!**



**Objektnummer A735**

***Tönisvorst - V E R K A U F T wunderschön wohnen in perfekter Lage***

### **Eckdaten**

<b>Wohnfläche</b>	<b>109,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>22,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>406,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1987</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>

**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

Ich makte anders als andere!

## Energieausweis

*Energieausweistyp*

*Gültig bis*

*Energiekennwert*

*Mit Warmwasser*

*Energieträger*

*Energieeffizienzklasse*

*Baujahr*

*Verbrauchsausweis*

*Ab dem 01.05.2014*

*89,40 kWh/(m²\*a)*

*Nein*

*Gas*

*C*

*1987*

## Objektbeschreibung

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

## **Lage**

*In St. Tönis wohnt man gerne!*

*Die charmante Kleinstadt Tönisvorst liegt im Westen von Düsseldorf und besteht aus den beiden ursprünglich eigenständigen Hauptorten St. Tönis und Vorst.*

*Eingebettet in die typisch niederrheinische Landschaft, vereint St. Tönis die Vorteile des ländlichen Lebensraums mit der Nähe zu den umgebenden Großstädten.*

*Diese Wohnlage ist absolut begehrt und punktet durch eine hervorragende Infrastruktur.*

*Insbesondere die Lage dieser Immobilie punktet mit einer attraktiven Bebauung vieler Einfamilienhäuser und einer netten Nachbarschaft.*

*Eine ideale Wohnadresse für Familien mit Kindern oder für Paare, die ruhig aber nicht einsam wohnen möchten.*

*Tönisvorst hat diverse Kindertagesstätten und Grundschulen, eine Sekundarschule 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 Freizeitbad H20h.*

*Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und verschiedenen Freizeitaktivitäten ein, was Tönisvorst zu einem attraktiven Ortsteil für Menschen jeden Alters macht.*

*Die gesundheitliche Versorgung ist durch ein medizinisches Versorgungszentrum gesichert.*

*Für die Dinge des täglichen Bedarfs erreicht man das Zentrum von St. Tönis in nur wenigen Gehminuten .*

*Restaurants und Cafés, Lebensmittel- und Fachgeschäfte sind im direkten Umkreis und in der Fußgängerzone zu finden.*

*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.*

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4921782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)

[Online ansehen](#)



### Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!*

*Diese charmante Doppelhaushälfte mit einer Wohn- Nutzfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> erstreckt sich über mehrere versetzte Ebenen und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die gerne großzügig wohnen möchten.*

*Im Erdgeschoss erwartet Sie:*

- Diele mit Garderobenbereich
- Gäste-WC
- Küche
- separates Esszimmer

*ein offen gestaltetes Treppenhaus verbindet die verschiedenen Ebenen*

*auf Gartenebene befindet sich ein einladendes Wohnzimmer mit Blick auf die Terrasse und den Garten*

*Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine angenehme Atmosphäre.*

*Von hier aus gelangen Sie auch auf die Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.*

*Der liebevoll angelegte Garten grenzt direkt ans Feld.*

*Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Duschwanne. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und zur Ruhe kommen.*

*Das Elternschlafzimmer - ein Wohntraum mit Weitblick.*

*Die teilunterkellerte Doppelhaushälfte verfügt zudem über 2 Kellerräume mit ausreichend Stauraum und Platz für eine Waschküche.*

*Garage mit einem davor gelegenen Stellplatz direkt neben dem Haus – sehr praktisch: von der Garage Zugang zum Garten*

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)





# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

## **Ausstattung**

*Familienfreundlich gelegen: schöne Doppelhaushälfte mit Terrasse, Garten und Garage*

*Durch die Ortsrandlage des Hauses strahlt der nicht einsehbare Garten eine angenehme Ruhe aus.*

*Dieses Einfamilienhaus ist definitiv kein Haus von der Stange.*

*Bereits von der Straßenseite ist die massive und wertige Bauweise erkennbar.*

*Hausbreite: 7,50 m*

*Verblendung der Außenwände: rustikale Handformklinker, verschieferte Gesimse*

*Mansard-Dach mit Krüppelwalm*

*aufwendiger Baustil mit versetzten Ebenen – Split-Level*

*Wohnfläche: 109,09 m<sup>2</sup>*

*Nutzfläche: 22,21 m<sup>2</sup>*

*Grundstück: 407 m<sup>2</sup>*

- Diele mit Garderobenbereich
- Gäste-WC
- Küche
- separates Esszimmer

*das offen gestaltetes Treppenhaus verbindet die verschiedenen Ebenen*

*einladendes Wohnzimmer mit Blick auf die Terrasse und den Garten*

*Garten in WEST-Ausrichtung*

- weiß gefliestes Tageslichtbad mit Duschwanne im 1. OG
- im OG 2 Schlafräume - Wohnraum mit Weitblick
- Außenrollos an allen Fenstern
- Gas-Heizung
- 2 Kellerräume, davon 1 als Waschküche genutzt
- Garage direkt am Haus – davor 1 Stellplatz

*Familienfreundliche Lage - verkehrsberuhigte Spielstraße - kein Durchgangsverkehr*

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4921782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

## Sonstiges

*Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Eigentümers dienen zur Erstellung dieses Exposés. Ich bitte um Verständnis, dass ich trotz sorgfältiger Prüfung, keine Gewähr für deren Richtigkeit übernehmen kann.*

**LIEBE KAUFINTERESSENTEN:** Wenn Sie uns eine E-Mail-Anfrage senden, möchten wir Sie bitten, uns Ihren Namen sowie eine Telefonnummer mitzuteilen. Danke!



**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)





**Ortmann Immobilien**

**Ich makte anders als andere!**



**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



**Ortmann Immobilien**

**Ich makte anders als andere!**



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)





**Ortmann Immobilien**

**Ich makte anders als andere!**



**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49021515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4901782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



**Ortmann Immobilien**

**Ich make anders als andere!**



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)



**Ortmann Immobilien**

**Ich makte anders als andere!**



**ORTMANN IMMOBILIEN**  
**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**  
Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+4921515350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+4921782189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)





# Ortmann Immobilien

**Ich makte anders als andere!**

**ORTMANN IMMOBILIEN**

**Dipl.-Ing. Sabine Ortmann**

Bismarckstr.49 | 47799 Krefeld

Tel.: [+49 \(0\)2151 – 5350697](tel:+49(0)2151-5350697) | Mobil: [+49 \(0\)178 – 218 90 53](tel:+49(0)178-2189053) | Email: [info@ortmann-immobilien.com](mailto:info@ortmann-immobilien.com)  
[Online ansehen](#)