



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Stadtnahes Zweifamilienhaus in Feldrandlage mit Hof und Doppelgarage !



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_159	<b>Stand vom:</b>	11.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Ort:</b>	47918 Tönisvorst / Vorst	<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	749,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Freiplatz:</b>	0,00 €	<b>Garage:</b>	0,00 €
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. Mwst.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-11-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1964
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	182.32 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Rheinland GmbH	<b>Name:</b>	Andreas Franke
<b>Straße:</b>	Hammfelddamm 4a	<b>Ort:</b>	41460 Neuss
<b>Telefon:</b>	+492131 77660016	<b>E-Mail:</b>	andreas.franke@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das voll unterkellerte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 befindet sich auf einem knapp 750 Quadratmeter grossen Grundstück am Ende einer beruhigten Einliegerstraße mit angrenzenden Wohnhäusern in der Nachbarschaft. Naturfreunde geniessen hier einen unverbaubaren Blick auf Felder und Wald. Die Immobilie befindet sich in einem zeitgemäss gepflegten Zustand, wobei im Laufe der Jahre verschiedenste Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden. Das freistehende und unvermietete Erdgeschoss verfügt nach einer Erweiterung der Wohnfläche im Wohnzimmer über ca. 104 Quadratmeter verteilt über drei Zimmer, Küche, Diele und Bad. Über eine Terrasentüre und ein paar Stufen gelangt man zur Terrasse und in den anliegenden grosszügigen Garten.

Das derzeit vermiete und abgeschlossene Obergeschoss ist durch ein Treppenhaus zugänglich. Die Wohnung hat ca. 71 Quadratmeter Wohnfläche und einen grosszügigen Balkon über die gesamte Rückseite zum Garten hin. Die Bäder beider Wohnungen wurden im Laufe der Jahre saniert und befinden sich in einem bereits moderneren weiss/grau Stil. Das Untergeschoss ist ebenfalls über das Treppenhaus zugänglich. Beide Räume im Untergeschoss wurden in der Vergangenheit als Büro genutzt. Eine einfache Toilette mit Waschbecken ist ebenfalls vorhanden.

Wir möchten mit diesem Immobilienangebot Familien ansprechen, die entweder ein Generationenkonzept verfolgen indem sie beide Wohnungen innerfamiliär nutzen, oder das Erdgeschoss in Eigennutzung bewohnen und die obere Einheit zum Zwecke der Anlage und Refinanzierung in Vermietung halten. Natürlich wäre auch eine Vollvermietung denkbar. Mit ein wenig Renovierungsarbeit an Decken, Wänden und Böden lässt sich das jetzt bereits verfügbare Erdgeschoss in einen modernen Zustand versetzen. Ein elektrisches Tor eröffnet die Zufahrt zum Hof. Hier können mehrere Fahrzeuge geparkt werden. Zwei Garagen stehen ebenfalls über die Hofeinfahrt zur Verfügung. Vor dem Objekt gibt es zahlreiche öffentliche Parkplatzmöglichkeiten für Besucher.

Der aktuelle Mietzins für die Wohnung im Obergeschoss beträgt 580 € zzgl. 50 € für eine Garage.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich im beliebten Tönisvorst, im Ortsteil Vorst, einer idyllischen und ruhigen Gemeinde im Westen des Kreises Viersen. Vorst bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität durch die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und der Nähe zu städtischen Infrastrukturen.

Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte und Autobahnen aus. Die nächstgelegenen Städte Krefeld (ca. 12 km), Mönchengladbach (ca. 15 km) und Düsseldorf (ca. 30 km) sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und unkompliziert zu erreichen. Die Anbindung an die A52 und A61 ermöglicht eine ideale Verkehrsanbindung in alle Richtungen, sowohl für Pendler als auch für Freizeitgestaltungen.

Vorst selbst ist ein lebendiger Ort, der mit seinem charmanten Ortskern, historischen Gebäuden und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Besonders hervorzuheben ist das ruhige Wohnumfeld, das sowohl für junge Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv ist. Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine gute Versorgung im Alltag.

Die Umgebung von Vorst bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Naturliebhaber können ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren im nahegelegenen Grünen genießen, während der benachbarte Naturpark Schwalm-Nette zu Erholung und Freizeitgestaltung einlädt.

Zusammengefasst bietet die Lage der Immobilie in Tönisvorst-Vorst eine harmonische Kombination aus Ruhe, Natur und gleichzeitig hervorragender Anbindung an das urbane Leben. Ideal für alle, die die Vorzüge eines ländlichen Lebensstils mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten verbinden möchten. Wer Spaziergänge mit Hund oder Familie liebt kommt hier voll auf seine Kosten. Wald und Feldwege befinden sich unmittelbar vor der Haustüre.

## Ausstattung:

---

- massive Bauweise
- volle Unterkellerung
- Toilette mit Becken im Keller
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Rolläden
- primär Fliesen und Laminatböden
- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Vorgartenmüerchen mit elektr. Toranlage
- 2 Garagen
- Hof mit Betonsteinpflasterung
- Balkon mit Gartenaussicht im Obergeschoss
- Kellerausstentreppe vorhanden
- Grundrisserweiterung im Wohnzimmer des EG
- Terrassen -und Balkonüberdachung
- Markise Erdgeschoss

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer 0173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-neuss.com](http://www.kensington-neuss.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

Hof Garage Eingang 2



Hof mit elektr. Tor



Seite Strasse



Seite zur Garage



Seite zur Strasse



Garten



Haus Gartenansicht



Treppenhaus



Diele EG



Wohnzimmer mit Blick Richtung Garten



Wohnzimmer mit Blick von der Terrassentüre



Küche I EG



Küche II EG



Bad EG



Bad EG



Schlafzimmer EG



Bad OG



Balkon OG



Flur OG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG



EG Perspektive Ansicht



OG Perspektive Ansicht



KG

