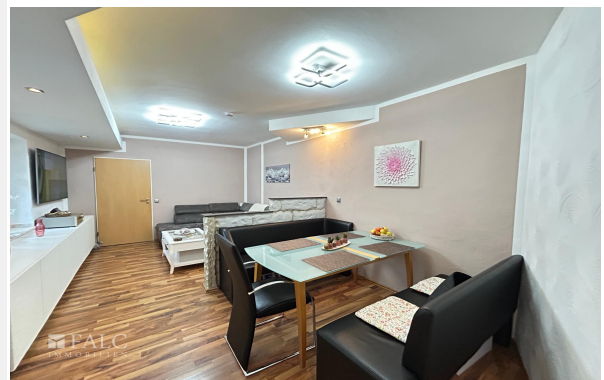




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FA-79144

Kapitalanlage PLUS...Dreifamilienhaus mit toller Gartenwohnung!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

490.000,00 €
Auf Anfrage inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	206,0 m²
Grundstücksfläche	329,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1911
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.02.2036
Energiebedarf	157.6
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	23.02.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Unser schönes Dreifamilienhaus liegt nahe dem Zentrum von Tönisvorst. Mit seinen 30.000 Einwohnern bietet Ihnen die Stadt alles, was man so braucht:

Ihre Kinder sollen etwas lernen?

Vier Grundschulen, ein Gymnasium, eine Gesamt- und eine Realschule bieten ihre Dienste an.

Aktive Freizeitgestaltung?

Das Vereinsleben wird großgeschrieben und bietet Ihnen viele Möglichkeiten: Fußball oder Tennis, Reiten oder Turnen -hier gibt es fast alles.

Einkaufen?

Supermärkte und Gartencenter, Ärzte und Apotheken, Kneipen und Restaurants – in Tönisvorst kann man es sich gutgehen lassen. Sogar die idyllische Fußgängerzone ist noch in Takt und lädt zum Shoppen ein.

Fernweh oder Berufspendler?

Gleich nebenan liegen Krefeld und Kempen und die regionale und überregionale Anbindung ist auch perfekt. Die Landeshauptstadt Düsseldorf mit internationalem Flughafen und Königsallee, das Ruhrgebiet, Venlo in den Niederlanden oder Gladbach und Köln: Über die A40, A44 und A57 sind Sie schnell in den Metropolen des Umlands.

Tönisvorst ist einfach gut!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Mehrgenerationenhaus in guter Lage? Oder eine solide Kapitalanlage für gute Mieter? Oder doch lieber eine wunderbare Erdgeschosswohnung mit schönem Garten und gegen Mieteinnahmen aus zwei Wohnungen hätten Sie sicherlich auch nichts einzuwenden?! Sie sehen schon: Unser sehr gepflegtes Dreifamilienhaus im Herzen von Tönisvorst bietet Ihnen viele Möglichkeiten: Erbaut im Jahre 1911 und aktuell überwiegend vom Eigentümer bewohnt, wurde das Haus vor gut 10 Jahren umfangreich saniert.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch drei geräumige Schlafzimmer, ein modernes Tageslicht-Badezimmer, ein praktisches Gäste-WC, eine clever platzierte Küche und ein großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten. Apropos Garten – der ist natürlich das Highlight der Wohnung. Ob Sonnenanbeter oder Hobby-Koch: Garten und `Outdoor-Küche` im Wintergarten lassen keine Wünsche offen...Und für Radfahrer sei erwähnt – es gibt sogar einen praktischen Abstellraum mit direktem Durchgang vom Garten zur Straße.

Das erste Obergeschoss wird momentan noch von den Töchtern der Eigentümer bewohnt. Alle Zimmer sind von der zentralen Diele aus erreichbar. Eine moderne Dreizimmerwohnung mit zwei gemütlichen Schlafzimmern, einem großen Wohnzimmer, Tageslicht-Badezimmer und praktischer Wohn-Küche.

Die Dachgeschosswohnung ist gut vermietet – sie bietet ebenfalls drei Zimmer, Tageslichtbad und Wohnküche. Wenn der Mieter eines Tages einmal ausziehen sollte, könnte hier eine Renovierung in Betracht kommen.

Kurz und gut: Eine Top-Immobilie, weitgehend auch schon energetisch saniert, und das im schönen Tönisvorst. Egal ob Sie einziehen möchten oder die Vermietung im Vordergrund steht: Ein Volltreffer wie man ihn nicht häufig findet! Und noch ein kleines Highlight zum Schluss: Sie zahlen keine Käuferprovision!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

3-Familienhaus von 1911

329 m² Grundstück

222 m² Wohnfläche: EG 85 m²; OG 65 m²; DG 55 m²

Unterkellert

Wintergarten

Gartenhäuschen

10 Zimmer davon 7 Schlafzimmer

Dachsanierung & Dämmung 2012

Fassadendämmung 2012

Gasetagenheizungen 2009 & 2011

Bäder EG & OG 2013

Gäste-WC im EG

Fenster 1990er Jahre

Renovierung des OG 2018

Abwasserrohre saniert 2024

Kaltmiete DG: 480 €/Monat

Sie zahlen keine Käuferprovision!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Energieausweis:

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis**
- Endenergieverbrauch: 157,6 kWh/(m²*a)**
- Hauptenergieträger: Gas**
- Baujahr des Gebäudes: 1911**
- Baujahr der Heizung: 2012**
- Gültigkeit des Energieausweises: 22.02.2036**

Weitere interessante Immobilienangebote: www.falcimmo.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann nutzen Sie unser bundesweites Netz von Immobilienprofis, unsere lokale Fachkompetenz und unsere innovativen Vertriebs-Ideen.

Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich ein Verkaufswertgutachten sowie ein individuelles Marketing – und Vertriebskonzept für Ihre Immobilie.

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf!
Büro: 02151 – 412 7 217**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

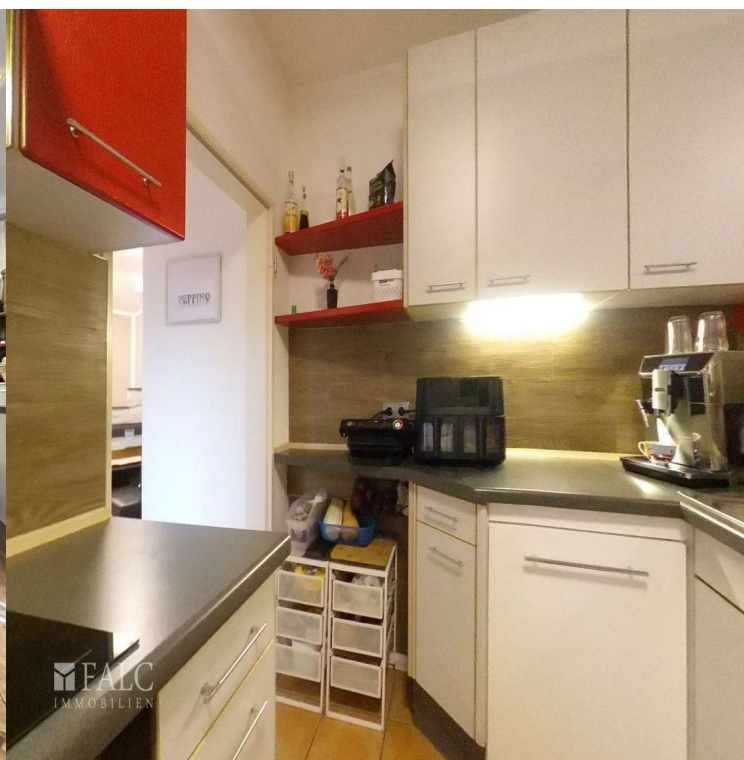
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

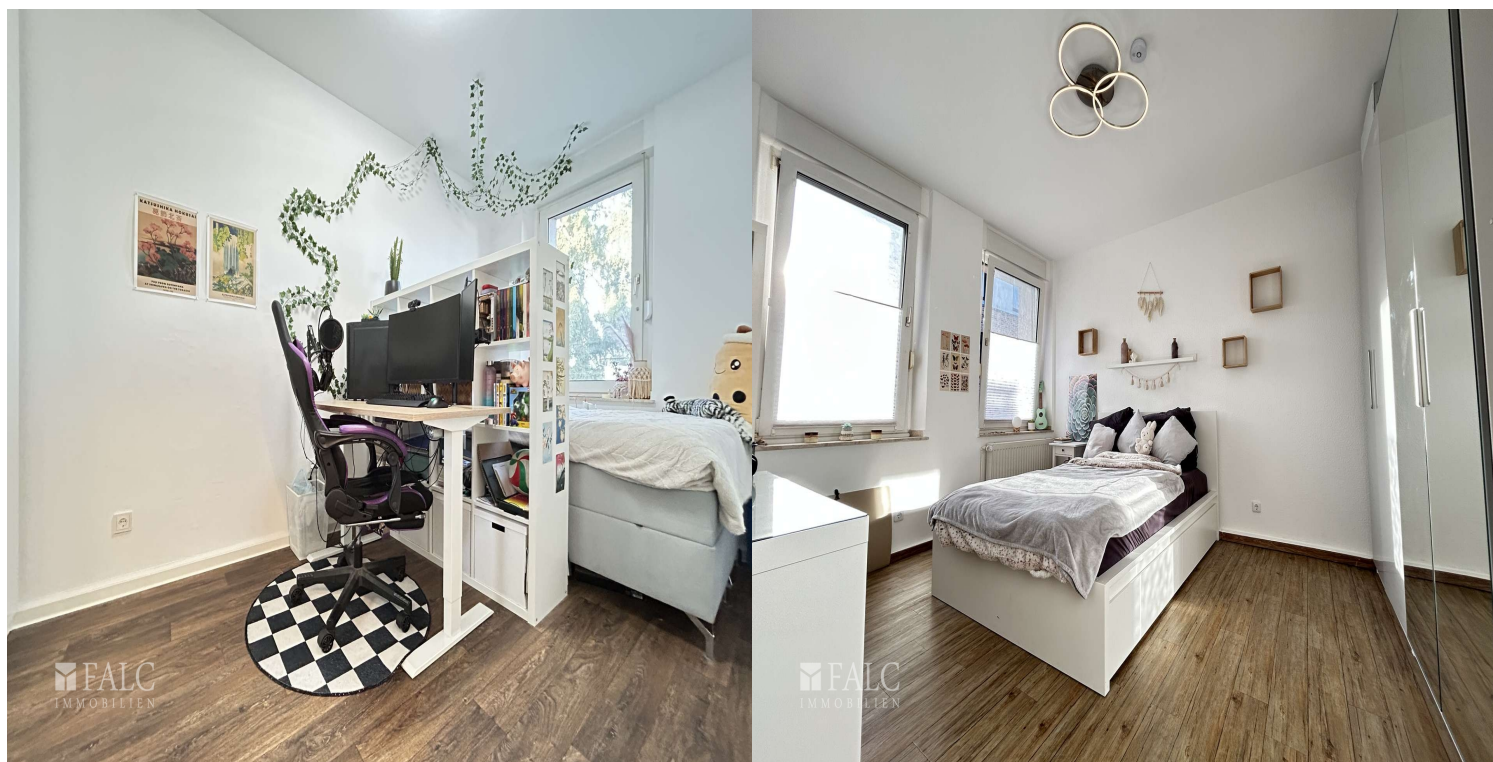
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

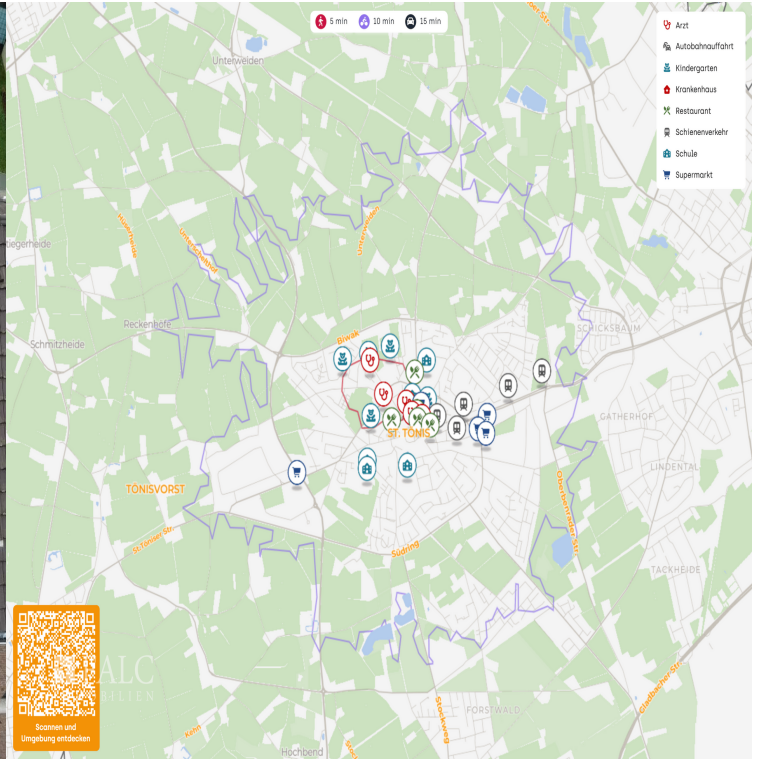
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

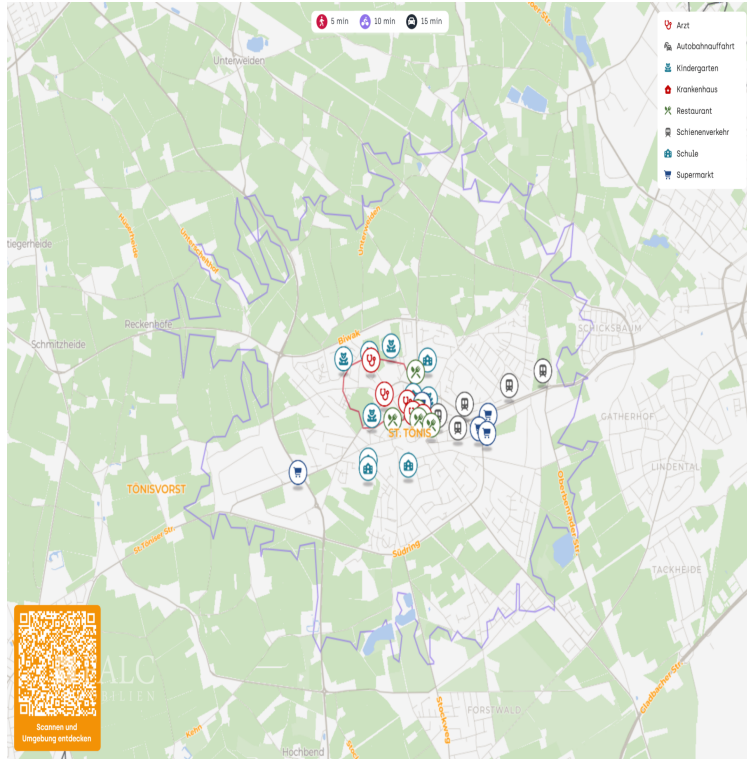
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

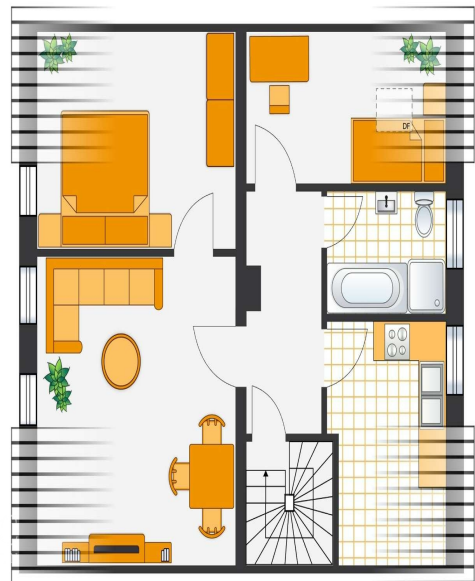
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

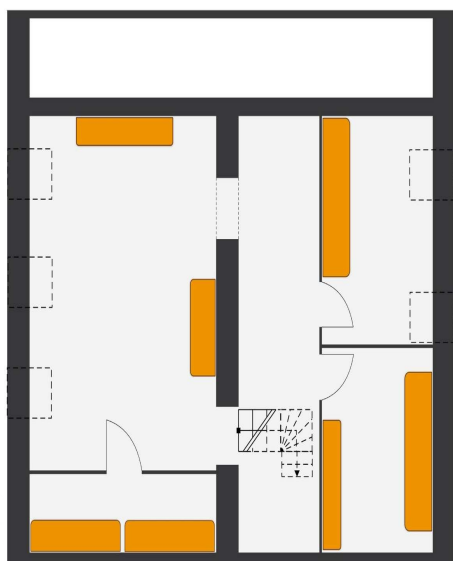
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)