



EXPOSÉ

47918 Tönisvorst



Objektübersicht

- **Lage:** 47918 Tönisvorst (St. Tönis)
- **Kaufpreis:** 229.000,00 €
- **Grundstück:** 624 m² (Bodenrichtwert ca. 360 €/m² ≈ 224.640 € reiner Landwert)
- **Wohnfläche:** ca. 70 m² (4 Zimmer)
- **Nutzfläche:** ca. 75 m² (inkl. Keller & Doppelgarage)
- **Baujahr:** 1933 (Modernisierung 1970 und Verklinkerung der Fassade)
- **Baujahr überlange Doppelgarage:** 1984
- **Stellplätze:** 2 vor den Garagen
- **Energie:** Gas-Heizung (Vaillant 2014), Bedarfsausweis: G (120,69 kWh/m²a)

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Einschätzung & Potenzial

Dieses Objekt ist weniger ein "Einzug-und-Fertig"-Haus, es ist ideal für **Handwerker oder Bauherren**, die die Substanz von 1933 als Basis für eine Erweiterung nutzen wollen, um in Top-Lage ein großes Grundstück zu besitzen.

1. **Sanierungsstau:** Rechnen Sie bei einem Haus von 1933 mit 1970er-Stand mit einer Kernsanierung (Elektrik, Ab- Wasser, Dämmung, Fenster).
2. **Anbau-Option:** Erweiterungsmöglichkeiten, da die reine Wohnfläche mit 70 m² für heutige Verhältnisse knapp ist, ist ein Anbau fast notwendig, um den Wert der Immobilie langfristig zu steigern.
3. **Lagevorteil:** Tönisvorst (St. Tönis) ist eine sehr gefragte, familienfreundliche Lage mit Top-Anbindung nach Düsseldorf und Krefeld.
4. Der **Kaufpreis** von 229.000 € entspricht fast exakt dem reinen Wert des Grundstücks. Das Haus und die Garage selbst werden also faktisch kaum bewertet.

Highlights & Besonderheiten

- **Enormes Ausbaupotenzial:** Durch das große Baufenster und die vorbereiteten Planungsvarianten (Anbau in Hausbreite) kann die Wohnfläche deutlich vergrößert werden.
- **Attraktive Lage:** Familienfreundliches Umfeld in St. Tönis, naturnah und dennoch perfekt an das Autobahnnetz (A44, A52, A57) sowie an Krefeld und Düsseldorf angebunden.
- **Großes Grundstück:** 624 m² mit liebevoll angelegtem Garten und einer 40 m² großen Terrasse.
- **Garagen-Bonus:** Eine überlange Doppelgarage (Baujahr 1984) bietet viel Platz für Fahrzeuge oder Werkstatt.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Raumaufteilung (Ist-Zustand)

- **Erdgeschoss (ca. 39 m²):** Diele mit Pantryküche, Gäste-WC, ca. 25 m² Wohnraum, angrenzendes Bad mit Wanne und Dusche.
- **Obergeschoss (ca. 31 m²):** Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer (davon ein Durchgangszimmer).
- **Außenbereich:** 40 m² Terrasse, weitläufiger Garten mit gewachsenem Sichtschutz.
- **Keller:** ca. 30 m² zusätzliche Nutzfläche.

Kosten & Abwicklung

- **Maklercourtage:** Je 1,79 % inkl. MwSt. für Käufer und Verkäufer.
- **Verfügbarkeit:** Sofort.
- **Hinweis:** Der Kaufpreis ist fast vollständig durch den Bodenwert gedeckt, was das Objekt besonders für Sanierer und Bauherren attraktiv macht.



Grundstück Nord – Süd Ansicht

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



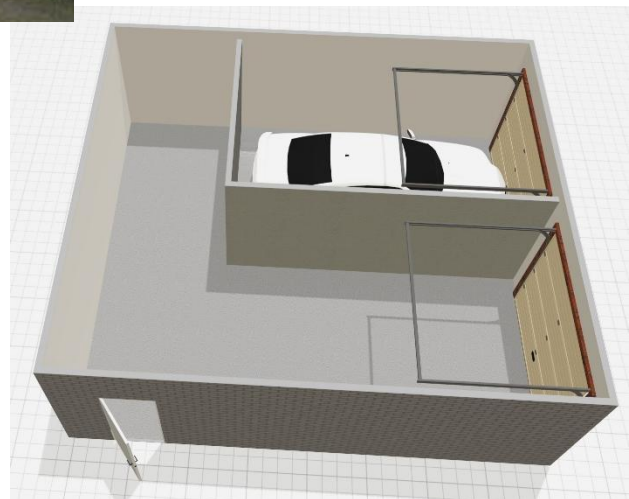
Informationen zur Lage:

Das Grundstück befindet sich in einer besonders familienfreundlichen Lage im beliebten Tönisvorst. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, die eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre traditionell landwirtschaftliche Prägung aus, mit zahlreichen Wirtschaftswegen, die ideal für Fahrradtouren und Spaziergänge sind. Zudem bieten verschiedene Grünanlagen in der Nähe vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, die für eine hohe Lebensqualität sorgen.

Die im Westen von Krefeld gelegene Kleinstadt liegt inmitten der typisch niederrheinischen Landschaft und bietet zugleich eine vielfältige städtische Infrastruktur. Das Ortszentrum von St. Tönis mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist nur ca. 1,5 km entfernt. Dort sind Arztpraxen, Apotheken, Supermarkt, Bäckereien und alteingesessene Einzelhändler zu finden.

Die hervorragende Autobahnanbindung über die Autobahnen A 44, A 52 und A 57 an die Rheinmetropolen und die benachbarten Niederlande gibt insbesondere Berufspendlern die Möglichkeit ihren Wohnsitz hier zu suchen. Die Landeshauptstadt und der Flughafen Düsseldorf-International sind mit dem Pkw in ca. 20 Minuten zu erreichen.



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

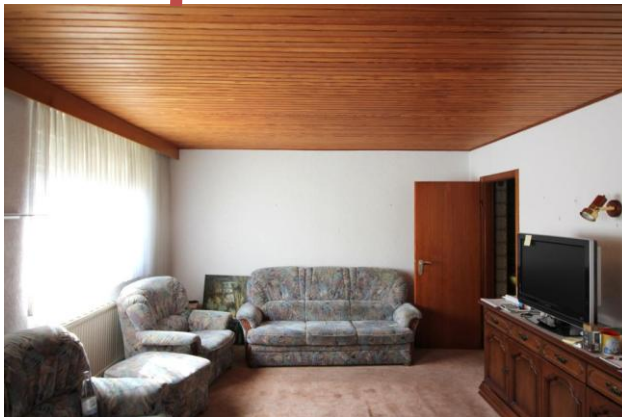
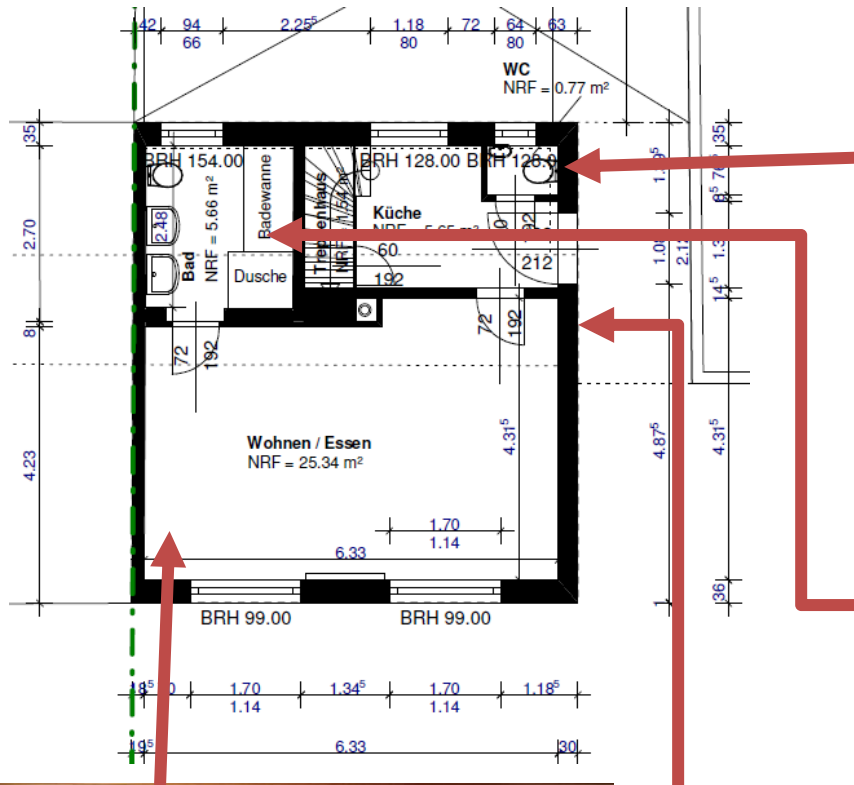
ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Ihre ersten Eindrücke



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

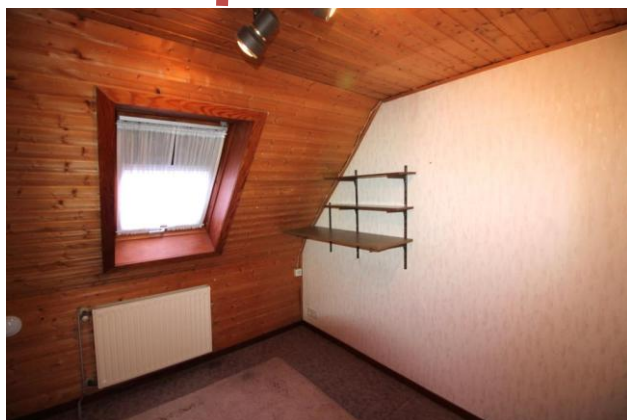
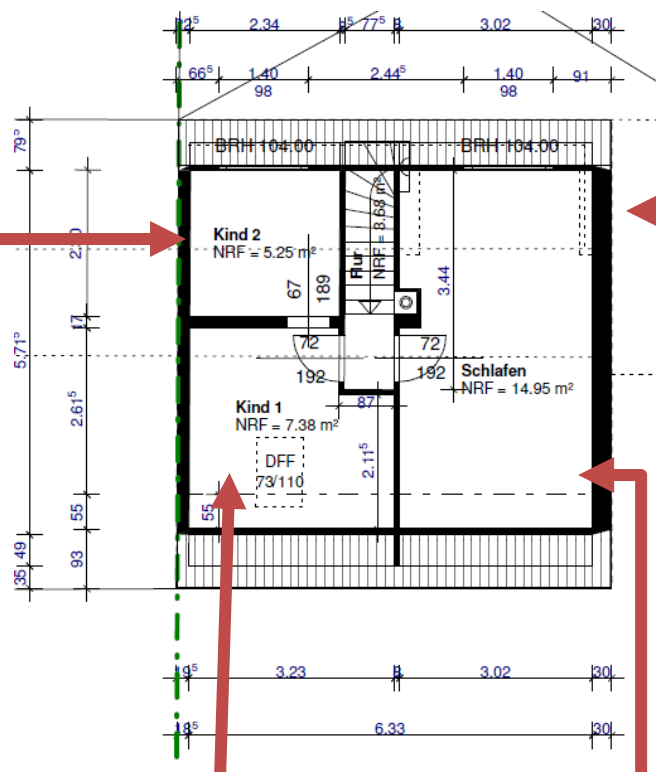
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

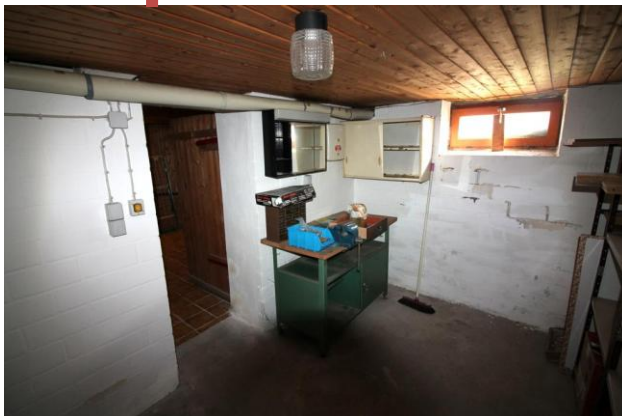
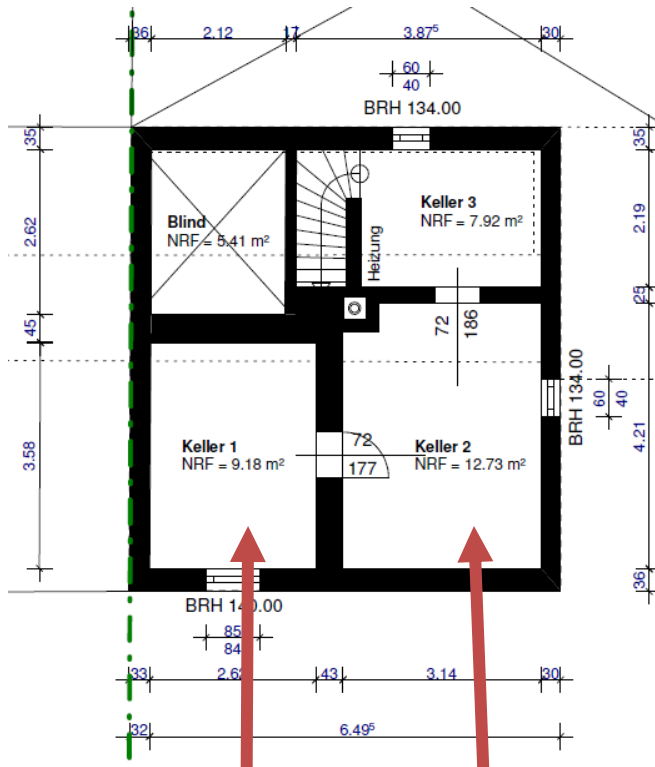
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

„Vergessen Sie den Alltag in diesem weitläufigen Garten, der durch seinen **gewachsenen Sichtschutz** und die **üppige Bepflanzung** besticht. Hier finden Sie nicht nur eine Rasenfläche, sondern ein grünes Wohnzimmer im Freien. Das dichte Grundstücksgrün sorgt für Ihre Privatsphäre und bietet Kindern einen sicheren Ort zum Entdecken, während Sie die Ruhe genießen.“



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der [Architektenkammer Nordrhein-Westfalen](#)

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

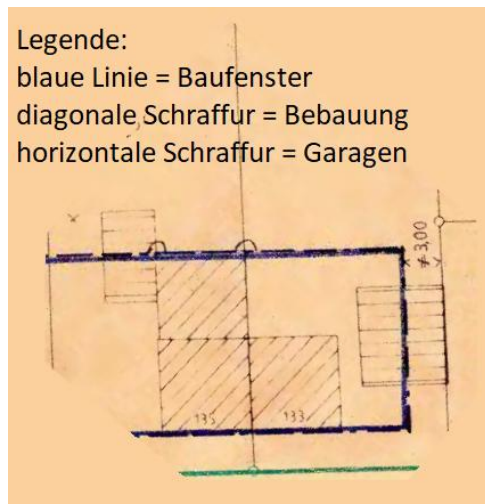
+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Anbaumöglichkeit:

Mittels einer unbürokratischen Bauvoranfrage kann mit dem Bauamt die mögliche Umsetzung eines Anbaus abgestimmt werden. Nachfolgend ein Auszug aus dem Bebauungsplan und Musterplanungen. Gerne können Sie mit unserem Architekturbüro Tel. 02842 9032864 Details besprechen.



Beispiele für die Planung einer modernen Wohnatmosphäre:

Um eine moderne und einladende Wohnatmosphäre zu schaffen, bietet sich ein Anbau an. Beispielhafte Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten finden Sie in den beigefügten Fotos.

Z.B. kann die derzeitige Treppenkonstruktion mit hohem Steigungswinkel weiter in den Raum versetzt werden, indem die Fassade zur Gartenseite hin geöffnet wird – so entsteht nicht nur ein großzügiger Wohnraum zur Gartenseite, sondern auch eine angenehm begehbare Treppenführung. Das Gäste-WC wurde in der Planzeichnung verbreitert, um hier das aktuell fehlende Handwaschbecken zu integrieren.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Derzeitige Raumaufteilung:

Gartenseite



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Straßenseite

3 Varianten für einen Anbau in Hausbreite - Erdgeschoss:



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



3 Varianten für einen Anbau in Hausbreite – Erdgeschoss 3D:



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Variante für das – Obergeschoss, wenn das Bad im EG weicht:

Durch die Erweiterung des Podestes bis zur Türe des gefangenen Raums im Dachgeschoss, ist für das kleine Zimmer zum Garten ein separater Zugang, zum künftigen Duschbad, geschaffen worden.



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

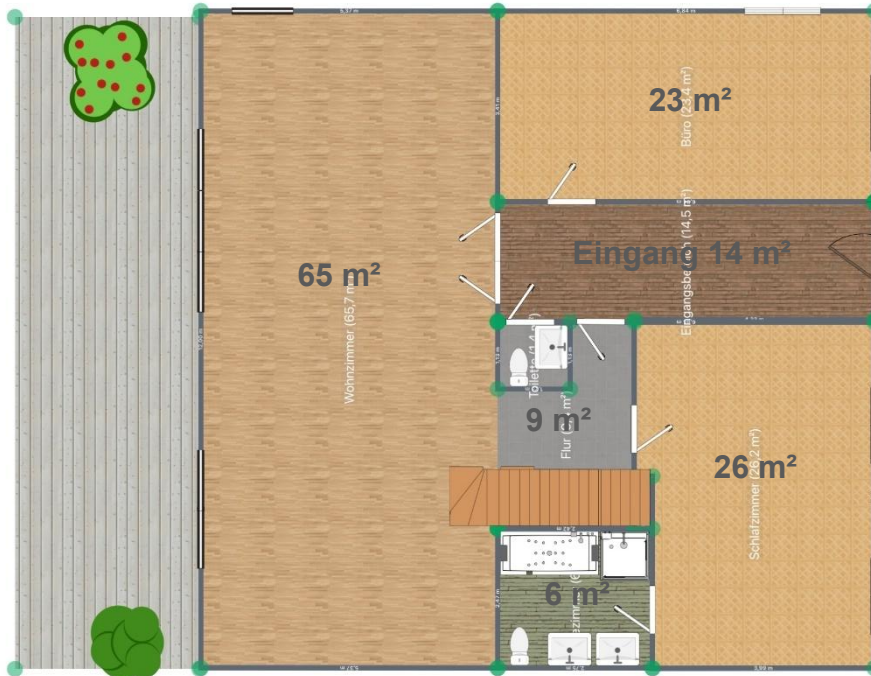
47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



4. Variante für einen Anbau bei Ausnutzung des gesamten Baufensters:

Bei dieser Planung wurde die Doppelgarage gekürzt, es verbleibt eine überlange Einzelgarage. Hier würde alleine im Erdgeschoß eine Wohnfläche von über 140 m² entstehen



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Grundriss mit Garage:



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Nachfolgend die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Wünschen Sie ausdrücklich vor Ende der Widerrufsfrist einen Besichtigungstermin, so erklären Sie sich damit einverstanden, dass mit Beginn der Besichtigung das Widerrufsrecht abgelaufen ist.

Der Widerruf ist zu richten an:

ARA Kreativfabrik Niederrhein - **ARA** Immobilien

Dipl.-Ing. Andreas Schreier - Rundstr. 1a - 47475 Kamp-Lintfort

Tel.: 02842 / 929 9084 - Fax: 02842 / 929 9083 - Mobil: 01525 / 249 5685

Mail: immobilien@arakreativ.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 14 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Das Widerrufsrecht erlischt insbesondere für den Fall, dass an Sie weiterführende Informationen zum Objekt weitergegeben oder ein Besichtigungstermin vereinbart wurde.

Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz:

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.

Sonstige Kosten:

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685