

# Exklusive Obergeschosswohnung im " Quartier am Pastorswall "



## Viersener Str. 42 A

47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 96,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 455.000,00 EUR  
Scout-ID: 152142839



### Ihr Ansprechpartner:

Karl-Georg Hermann

Immobilien CO-PROJEKT

E-Mail: [anfrage@co-projekt.com](mailto:anfrage@co-projekt.com)

Tel: +49 2151 390016

Mobil: +49 172 2116604

Web: <http://www.immobilien-co-projekt.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR

# Exklusive Obergeschosswohnung im " Quartier am Pastorswall "



Viersener Str. 42 A  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 96,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 455.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die Baugenehmigung liegt vor – das Projekt steht kurz vor Baubeginn und die Fertigstellung wird im Spätherbst 2025 erwartet.

Das Quartier am Pastorswall – hier entstehen in zwei Hausteilen sechs exklusive Eigentumswohnungen, in bester Lage von Tönisvorst. Sehr ruhig gelegen, auf einem gewachsenen Grundstück mit altem Baumbestand, nur wenige Schritte vom Zentrum St Tönis entfernt, lässt dieses Projekt Natur und Architektur zu einem außergewöhnlichen Lebensraum verschmelzen.

In Neubauqualität, barrierefrei mit hochwertiger Innenausstattung, wird die Bestandsimmobilie nach den neuesten energetischen Vorgaben kernsaniert und durch einen Neuanbau erweitert.

Architektonisch interessant gliedert sich der entstehende Neubau mit weiteren drei Wohneinheiten rechts an das Bestandsgebäude an. Die Fassade wird mit WDVS für beide Hausteile einheitlich gestaltet. Das gemeinsame Treppenhaus ist barrierefrei mit einem Fahrstuhl ausgestattet, der alle Wohnetagen und die Kellerräume verbindet.

Energetisch hoch effizient wird eine gemeinsame Wärmepumpe eingebaut, die in Kombination mit einer individuell regelbaren Fußbodenheizung die Nebenkosten auf ein Minimum reduziert. Zur Verfügung steht selbstverständlich zu jeder Einheit auch ein Keller- und Hauswirtschaftsraum.

Über den öffentlichen Parkplatz am Pastorswall erreichen Sie komfortabel die Garagen und Stellplätze hinter dem Objekt.

Dieses Bauvorhaben wird eine zeitlose Wohnikone für ein komfortables Leben in bester Lage!

Wir bieten hier die Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Süd-West-Balkon an. Sie verfügt über 3 Zimmer, aufgeteilt in einen offenen Wohn-Ess-Kochbereich, zwei großzügige Schlafzimmer, einem Tageslicht-Badezimmer zur Gartenseite mit einer bodengleichen " Rain-Shower " Dusche und hochwertigen Badausstattungen, wie z.B. Unterputzarmaturen.

Die Wohnung wird mit hochwertigen Bodenbelägen nach Wahl der neuen Eigentümer ausgestattet.

## Ausstattung:

Das Bauvorhaben wird in massiver Bauweise im KFW-Standard erstellt. Die Außenfassade wird in Wärmedämmverbundsystem in Putz erstellt. Die dreifachverglaste Fenster werden mit anthrazit farbenden Kunststoffrahmen abgesetzt und verfügen über elektrische Außenrollos.

Die Wohnungen werden mit vorwiegend mit bodentiefen Fenster und Türen, sowie mit hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen ausgestattet. Zur Sicherheit erhalten die Wohnungen eine moderne Videosprech-/Klingelanlage und eine umfassende Elektroinstallation.

Die Bodenbeläge in den Wohn- / Schlafzimmern, im Bad, Küche,

Abstellraum und Flurbereich werden großformatige Fliesen nach Wahl des Käufers verlegt.

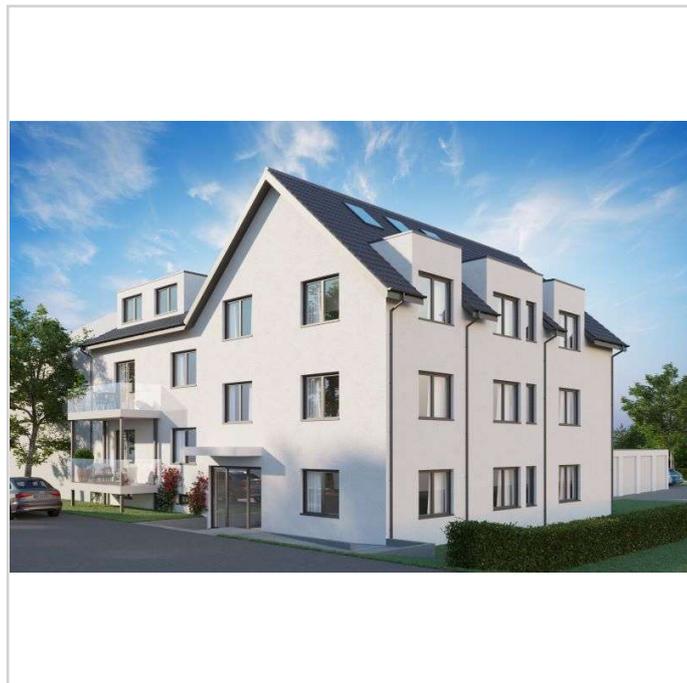
## Lage:

Die Immobilie finden Sie in Tönisvorst am Pastorswall, unmittelbar an der Parkanlage. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten das Zentrum mit mehrere Restaurants, Ärzte, Cafés, Bäckereien und zwei Supermärkte. Außerdem gibt es einige Fitnessstudios, Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen.

Über den öffentlichen Parkplatz erreichen Sie bequem Ihre Garage oder Stellplatz hinter dem Objekt.

## Sonstiges:

Auf Anfrage erhalten Sie alle notwendigen Informationen und Unterlagen. Die Grunderwerbsteuer, Notar - und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.



Ansicht Süd-West

# Exklusive Obergeschosswohnung im "Quartier am Pastorswall"



Viersener Str. 42 A  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 96,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 455.000,00 EUR



- Visualisierung -



- Visualisierung -



- Visualisierung -



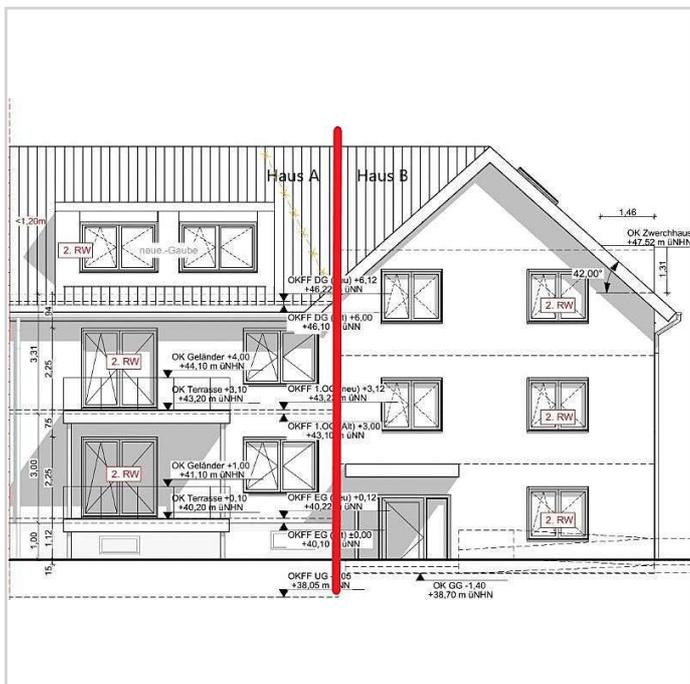
- Visualisierung -

# Exklusive Obergeschosswohnung im "Quartier am Pastorswall"

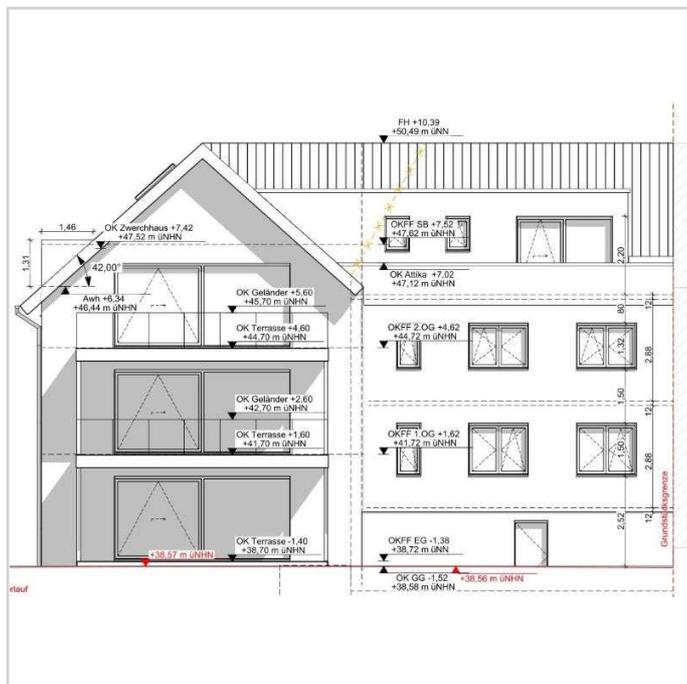


Viersener Str. 42 A  
47918 Tönisvorst

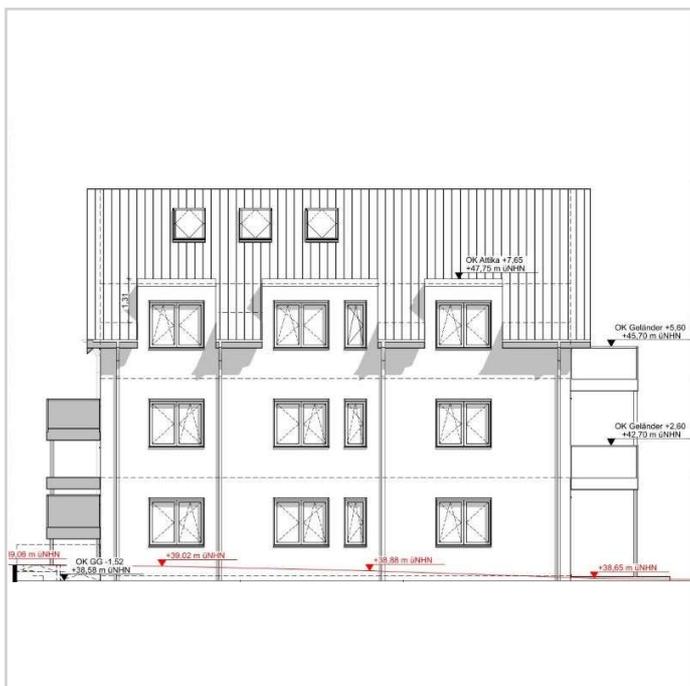
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 96,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 455.000,00 EUR



Westansicht Haus A und B



Ostansicht



Südansicht

# Exklusive Obergeschosswohnung im "Quartier am Pastorswall"



Viersener Str. 42 A  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 96,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 455.000,00 EUR



## BV St Tönis 1. Obergeschoss links



Grundriss 1. OG

# Exklusive Obergeschosswohnung im "Quartier am Pastorswall"



Viersener Str. 42 A  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 96,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 455.000,00 EUR



Übersichtsplan

## Exklusive Obergeschosswohnung im "Quartier am Pastorswall"



Viersener Str. 42 A  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 96,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 455.000,00 EUR

