

# Exklusive - Erdgeschoss - Wohnung im " Quartier am Pastorswall "



## Viersener Str. 42 B

47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000,00 EUR  
Scout-ID: 152670483



### 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:	Erdgeschosswohnung
Nutzfläche ca.:	5,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR

## Exklusive - Erdgeschoss - Wohnung im " Quartier am Pastorswall "



**Viersener Str. 42 B**  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000,00 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.

Der Neubau wird barrierefrei mit hochwertiger Innenausstattung nach den neuesten energetischen Vorgaben an die Bestandsimmobilie angebaut.

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 Wohnebenen 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 im Bestandshaus.

Über den öffentlichen Parkplatz am Pastorswall erreicht man komfortabel die Garagen und Stellplätze hinter dem Objekt.

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

Wir bieten hier eine Neubau - Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit großem Süd - Balkon an. Sie verfügt über zwei Zimmer, aufgeteilt in einen offenen Wohn-Ess-Kochbereich, dahinter einem praktischen Hauswirtschaftsraum und ein großzügiges Schlafzimmer. Das Tageslicht-Bad liegt zur Seite mit einer bodengleichen " Rain-Shower " Dusche und hochwertigen Badausstattungen.

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

### Ausstattung:

Der Neubau wird in massiver Bauweise im KfW-Standard A+ erstellt. Die Außenfassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem ( WDVS ) mit Rauputz.

Die hochwertigen Warema – Kunststoffrahmen außen anthrazit / innen weiß, mit dreifach Verglasung und elektrischen Außenrollos.

Der Wohnraum wird zum Balkon hin mit einem bodentiefem Schiebtürelement und das Bad mit hochwertigen Sanitärobjekte und Armaturen ausgestattet.

Zur Sicherheit erhalten die Wohnungen eine moderne Videosprech -Klingelanlage sowie eine umfangreiche 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.

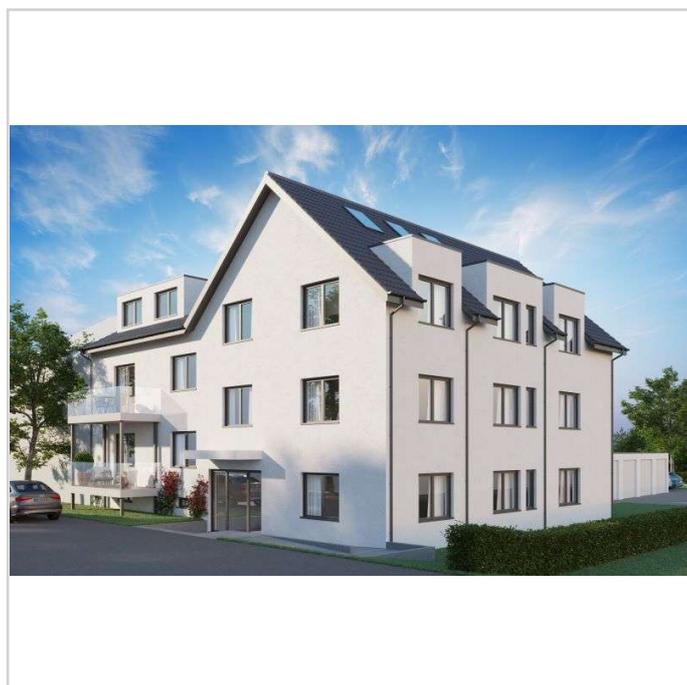
Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten das Zentrum mit mehrere Restaurants, Ärzte, Cafés, Bäckereien und zwei Supermärkte.

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.



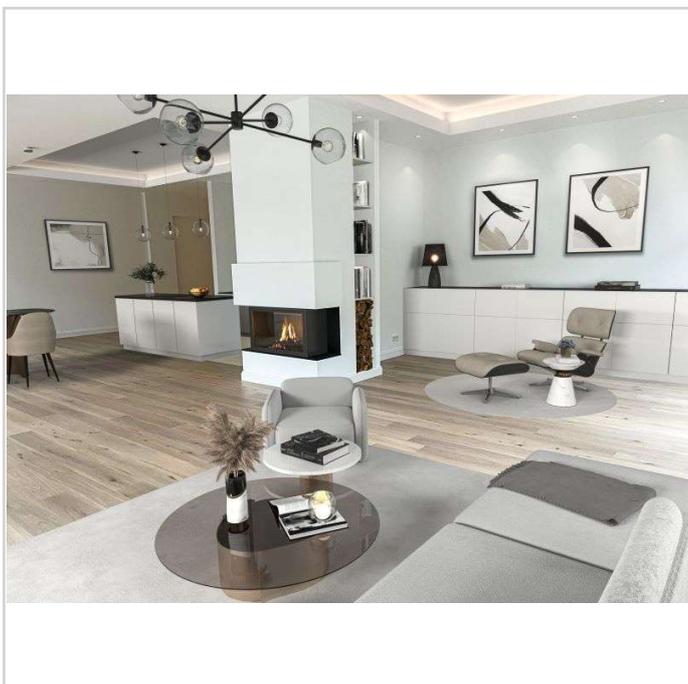
Neubau Süd-West Seite

# Exklusive - Erdgeschoss - Wohnung im " Quartier am Pastorswall "

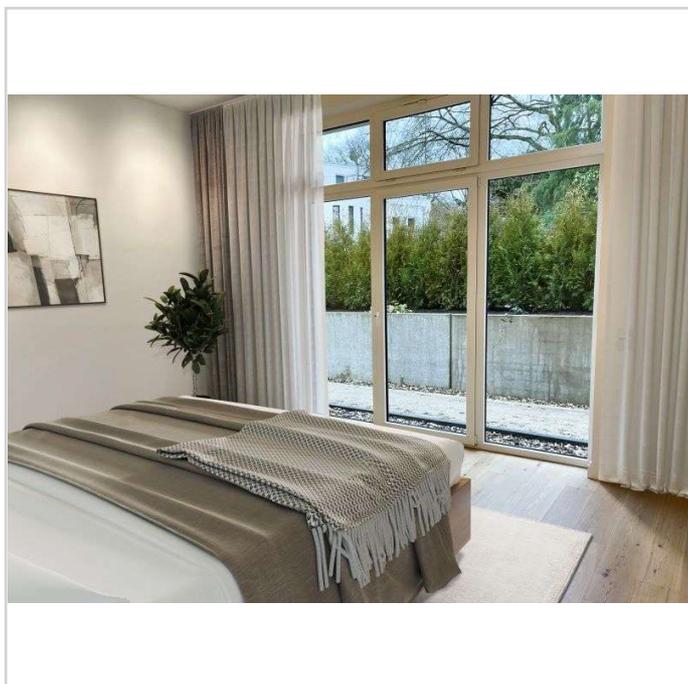


Viersener Str. 42 B  
47918 Tönisvorst

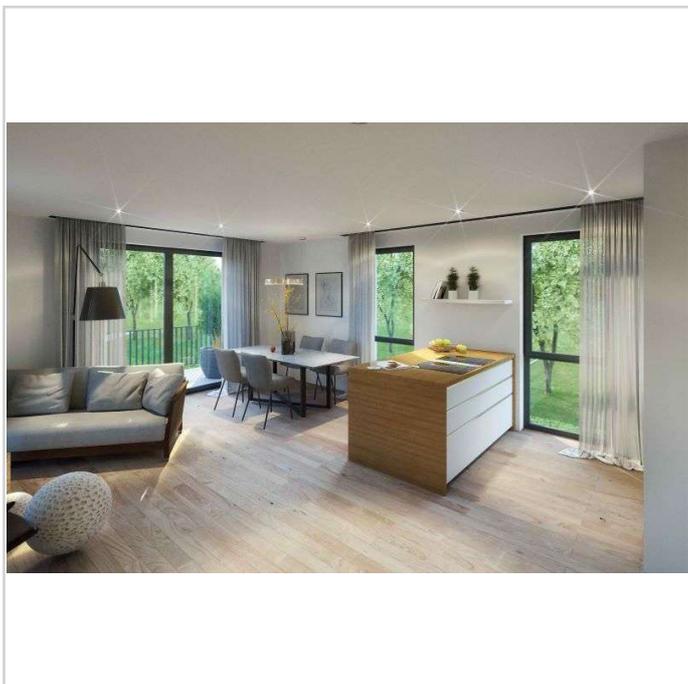
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000,00 EUR



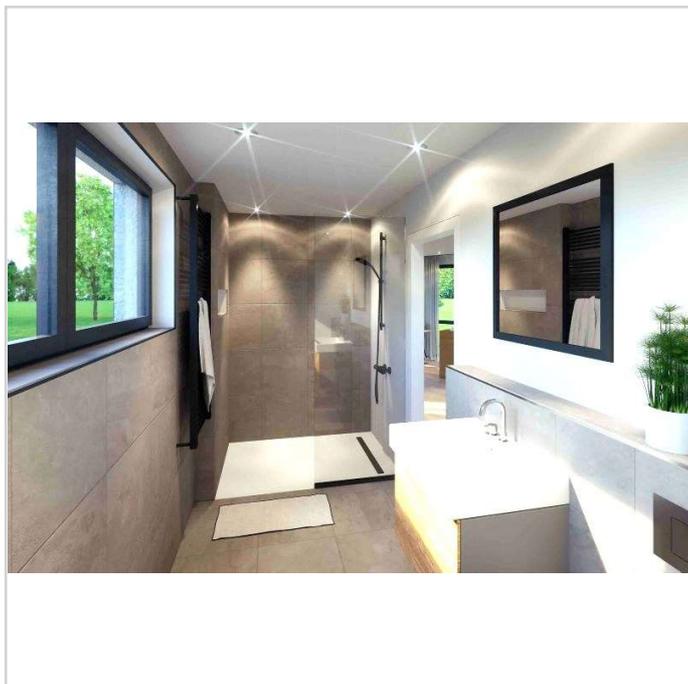
- Visualisierung -



- Visualisierung -



- Visualisierung -



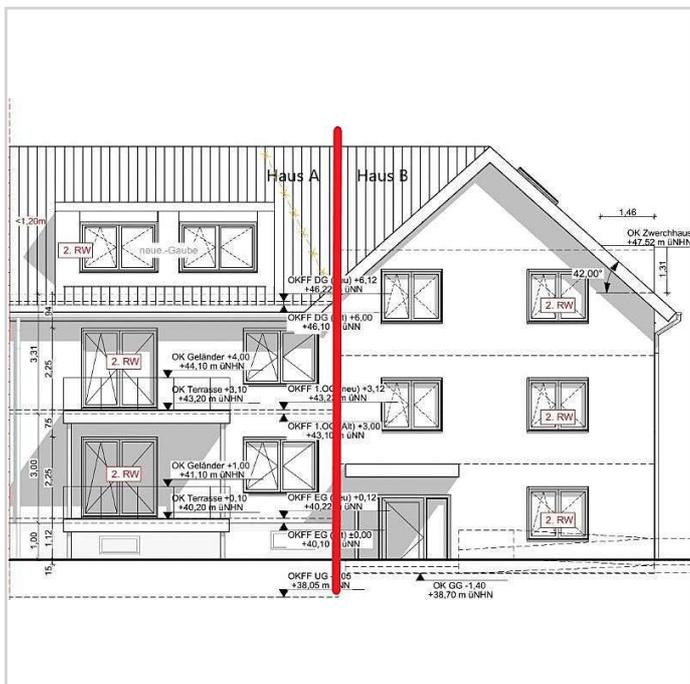
- Visualisierung -

# Exklusive - Erdgeschoss - Wohnung im " Quartier am Pastorswall "

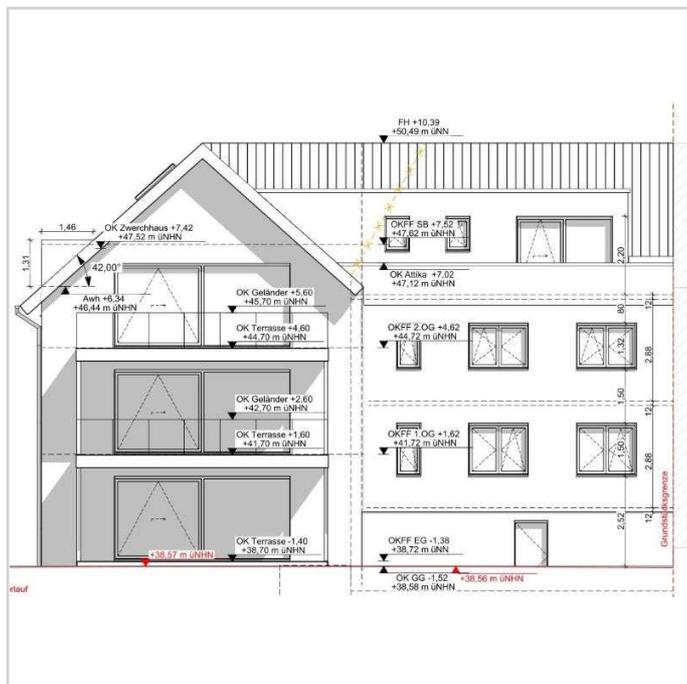


Viersener Str. 42 B  
47918 Tönisvorst

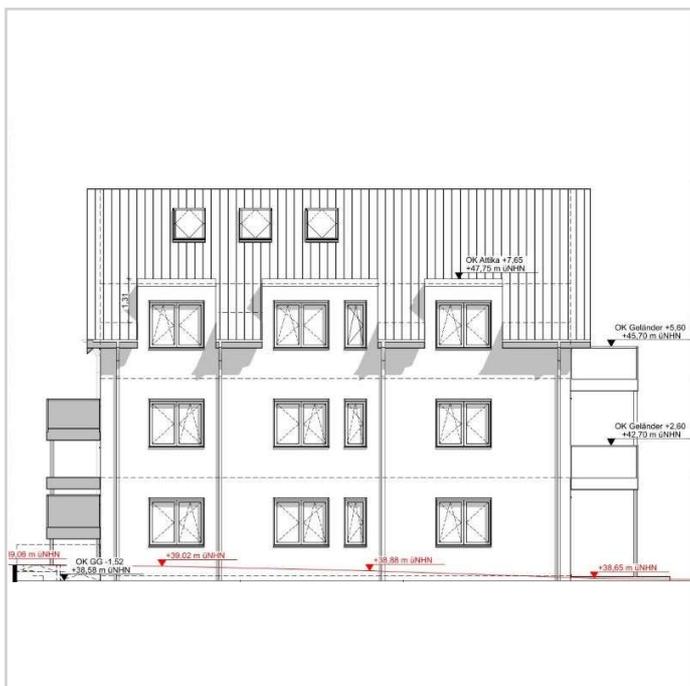
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000,00 EUR



Westansicht Haus A und B



Ostansicht



Haus B Südansicht

# Exklusive - Erdgeschoss - Wohnung im " Quartier am Pastorswall "



Viersener Str. 42 B  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000,00 EUR

## BV St Tönis Erdgeschoss rechts



Grundriss Haus B - EG

# Exklusive - Erdgeschoss - Wohnung im " Quartier am Pastorswall "



Viersener Str. 42 B  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000,00 EUR



Übersichtsplan

## Exklusive - Erdgeschoss - Wohnung im " Quartier am Pastorswall "



Viersener Str. 42 B  
47918 Tönisvorst

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000,00 EUR

