



## 47918 Tönisvorst / Hüserheide

Stilvoller Wohnraum bei Düsseldorf

- modernes Juwel im denkmalgeschützten Hof

- Garten ca. 1.069 m<sup>2</sup>



**193 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**1069 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**4**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.069 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38%
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

### Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### Lage:

- Tönisvorst / Außenbereich
- Teil einer historischen Hofanlage (seit 15. Jahrhundert)
- Umgeben von Gartenflächen, Obstwiesen und idyllischen Feldern
- Hervorragende Verkehrsanbindung (z.B. Düsseldorf / Krefeld)

### Geschichte:

- Ursprünglich 1897 erbaut
- Baudenkmal mit historischer Bedeutung
- Bewirtschaftet als Adelsgut
- Umfassende Sanierungen und Umbauten des Areals in den letzten Jahren

### Die Merkmale der angebotenen Wohneinheit:

- Denkmalschutz: Voraussichtliche Denkmal-AfA ca. 65%\* (siehe Hinweis unten)
- Nutzungsänderung & Umbau: Genehmigt

### Wohnfläche & Sondernutzungsrecht:

- Wohnfläche: ca. 193 m<sup>2</sup>
- Eigener Garten/Außenbereich: ca. 1.069 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 30,66 m<sup>2</sup>
- Eigener Swimmingpool
- 1 Stellplatz auf dem Grundstück
- Keller mit separatem Zugang

### Ausstattung & Highlights:

- Hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Holzfenster
- Kappendecken im Erdgeschoss
- Luxus-Badezimmer
- Smart-Home (KNX) Elektroinstallation
- Offenes Wohnkonzept mit großzügigem Wohn-Ess-Küchenbereich
- Helle, luftige Räume mit Fenstern auf allen Seiten
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- 4 Zimmer
- Abstellräume im Erd- und Dachgeschoss
- Hochparterre-Wohnung über drei Etagen (Maisonette-Wohnung)



\*Hinweis zur voraussichtlichen Denkmal-AfA: Hierzu kann von unserer Seite keinerlei Beratung und Zusage erfolgen. Wir bitten um Verständnis dass wir hierfür keine Haftung übernehmen können und empfehlen das Hinzuziehen Ihres Steuerberaters.



## Beschreibung

Ihr stilvoller Wohntraum in Tönisvorst

- ein Juwel mit modernstem Wohnkomfort im denkmalgeschützten Vierkanthof
- voraussichtliche Denkmal-AfA ca. 65%\*

Auf einem denkmalgeschützten Vierkanthof in Tönisvorst entstehen drei exklusive Wohneinheiten im „Haus-in-Haus“-Stil. Der traditionsreiche Hof, ursprünglich 1897 erbaut und über Jahrhunderte historisch gewachsen, wurde in den letzten 20 Jahren aufwendig saniert. Nun erfolgt der Umbau des letzten Gebäudeteils – dem ehemaligen Gesindehaus – zu drei hochwertigen Wohneinheiten mit Townhouse-Charakter.

Die zum Verkauf stehende Wohneinheit erstreckt sich über drei Etagen und bietet auf ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnkonzept. Eine offene Wohnküche, vier elegante Zimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie Abstellräume im Erd- und Dachgeschoss sorgen für höchsten Wohnkomfort. Die hochwertige Ausstattung umfasst Parkettböden, Fußbodenheizung, Kappendecken und eine moderne Smart-Home-Elektroinstallation (KNX).

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Blick in den parkähnlichen Gartenanlage mit eigenem Swimming-Pool.

Die Wohnung verfügt zudem über einen Stellplatz auf dem Grundstück und einen separaten Kellerraum mit Zugang über die Gebäuderückseite.

Der Vierkanthof liegt in idyllischer Naturlage mit weitläufigen Gärten, Obst- und Wildblumenwiesen. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an Düsseldorf, Krefeld, Willich, Kempen und Mönchengladbach. Die Autobahnen A40, A44, A52 und A61 sind in nur 10 Minuten erreichbar. Bis zur Düsseldorfer Königsallee sind es lediglich 30 Autominuten, zum Flughafen Düsseldorf 25 Minuten.

Sichern Sie sich jetzt eine exklusive Wohneinheit in einem der schönsten historischen Höfe der Region!

Wir freuen uns Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

## Lage

Leben in Tönisvorst

Das Refugium befindet sich in idyllischer Lage im Außenbereich der Stadt Tönisvorst am Niederrhein im Kreis Viersen. Tönisvorst, bekannt als „Apfelstadt“, bietet eine hohe Lebensqualität und vereint ländliches Flair mit städtischer Infrastruktur. Die Adresse eignet sich ideal für Familien, Pendler und Ruhesuchende.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind mit dem Fahrrad oder dem Kraftfahrzeug in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Innenstadt von Tönisvorst bietet eine charmante Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine familienfreundliche Infrastruktur.

Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die grüne Umgebung des Niederrheins, während Sportvereine und der nahe Stadtwald weitere Erholung bieten. Pendler profitieren von der guten Verkehrsanbindung: Über die B509 und B9 sowie die Autobahnen A44, A52 und A61 sind Städte wie Krefeld, Mönchengladbach oder Düsseldorf schnell



erreichbar. Eine gute Bus- und Bahnanbindung sichert die Mobilität, während der internationale Flughafen Düsseldorf in nur etwa 25 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Die Lage im Außenbereich verbindet Ruhe, Natur und eine hervorragende Erreichbarkeit zu einem idealen Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – perfekt für Menschen, die ein harmonisches und dennoch gut angebundenes Zuhause suchen.

















