Raesfeld

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Wintergarten und moderner Ausstattung

Objektnummer: 25202010

KAUFPREIS: 390.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120,78 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 241 m²

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25202010
Wohnfläche	ca. 120,78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	61.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige, massiv erbaute Doppelhaushälfte, fertiggestellt im Jahr 2020, verbindet modernen Wohnkomfort mit energieeffizienter Technologie und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m², zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss bietet sie genügend Platz für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 241 m² großen Erbpachtgrundstück. Die Erbpacht beträgt 186,78 € monatlich und hat noch eine Laufzeit von 94 Jahren. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich. Direkt rechts befindet sich die Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche und modernen Geräten ausgestattet ist. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie ein praktischer, kleiner Abstellraum unterhalb der Treppe. Das angrenzende Wohn-Esszimmer mit Klimaanlage, bietet Zugang zum großzügigen Wintergarten. Die großen Schiebeelemente des Wintergartens lassen sich vollständig öffnen und schaffen so einen fließenden Übergang zum Garten. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für eine komfortable Beschattung, während eingebaute Spots für eine angenehme Beleuchtung sorgen. Heizstrahler schaffen auch an kälteren Abenden Gemütlichkeit. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einem integrierten Regenwasserspeicher von 3,5 m³ und einem überdachten Grillplatz – ideal für gemütliche Abende im Freien. Angrenzend an das Wohnzimmer liegen der Technik- und Abstellraum sowie der direkte Zugang zum geräumigen Carport mit angeschlossenem Fahrrad- und Geräteraum. Dieser Carport ist aufgrund seiner Sondergröße auch für Wohnmobile oder Bullis geeignet und mit einer Wallbox für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Im Obergeschoss finden sich neben einem komfortablen Hauswirtschaftsraum, der mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist, zudem ein helles, modernes Badezimmer. Dieses ist mit einer großen begehbaren Dusche, einer Badewanne sowie einem extra breiten Waschbecken versehen. Zusätzliche Abstellflächen sind geschickt in der Wand eingelassen und beleuchtet. Ein besonderer Clou ist der angrenzende Raum mit Infrarotsauna, der flexibel auch als zweites Schlafzimmer, Ankleide oder Büro genutzt werden könnte. Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine Größe und verfügt ebenfalls über eine Klimaanlage. Das Dachgeschoss ist als weiteres Schlafzimmer oder Büro nutzbar und bietet somit genügend Freiraum für individuelle Gestaltung. Für zusätzlichen Stauraum sorgen geschickt in den Dachschrägen eingelassene Nischen. Die Ausstattung besticht durch ihre elegante und moderne Umsetzung mit zusätzlichen energieeffizienten Maßnahmen, darunter die Fußbodenheizung, die Luftwärmepumpe und die Solaranlage mit einer Leistung von 15,99 kWp und einem Batteriespeicher von 9,6 kWh. Diese Merkmale tragen nicht nur zu einem angenehmen Wohnklima, sondern auch zu einem

nachhaltigen und ressourcenschonenden Energieverbrauch bei. So wurden in den Jahren 2022 und 2023 zwei Elektroautos geladen, in 2024 ist dann zusätzlich die Photovoltaikanlage installiert worden. Die Solaranlage wird mit einem Betrag von 227,26 € monatlich finanziert, abzüglich einer Einspeisevergütung von 16 cent pro kWh und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Eine direkte Übernahme ist ebenfalls möglich. Mit ihrer gehobenen Ausstattungsqualität und dem flexiblen Raumkonzept stellt diese Doppelhaushälfte eine hervorragende Wahl für diejenigen dar, die Wert auf eine moderne und nachhaltige Lebensweise legen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Alles zum Standort

Erle (Raesfeld) ist ein Dorf im westlichen Münsterland in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Es liegt in der Nähe der Kreisstadt Borken und ist von Feldern und Wäldern umgeben. Raesfeld-Erle ist bekannt für seine schöne Landschaft, seine gut erhaltenen Fachwerkhäuser und seine kulinarischen Spezialitäten. Es gibt viele Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, wie Wandern, Radfahren, Golfen, Reiten und Kanufahren auf der Lippe. In Raesfeld befindet sich das Wasserschloss Raesfeld, am Ende der malerisch historischen Gasse "Freiheit" mit ihren gemütlichen Restaurants und Cafés. Der angrenzende historische Tiergarten ist von hier in 3 Minuten zu Fuß zu erreichen. Ein gut ausgebautes Wegenetz führt durch eine wunderschöne Naturkulisse, mit einer beeindruckenden Größe von ca. 5000 m² in der sich Seen, Wälder, Wiesen und Heideflächen abwechseln.Femeiche, eine uralte Eiche mit einer bewegten Geschichte. In Raesfeld sind Einkaufsmöglichkeiten für alle Dinge des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, Bäckereien etc. fußläufig zu erreichen. Für die Kinder befinden sich in Raesfeld sechs Kindergärten, darunter auch ein Waldkindergarten, zwei Grundschulen und eine Gesamtschule. Die Lage im Süden des Münsterlandes und mitten im Naturpark Hohe Mark, macht Raesfeld zu einer Brücke zum Niederrhein und zum Ruhrgebiet. Über die Bundesstraßen B70 und B224 erreichen Sie die Autobahn A31 (Ruhrgebiet - Emden) in ca. 10 km Entfernung. Die A3 (Oberhausen - Arnheim) ist ca. 18 km entfernt, zur A43 (Münster - Wuppertal) sind es ca. 25 km. Wenn Sie in dieser Kombination aus Moderne und historischer Umgebung wohnen möchten, da wo andere Urlaub machen und dennoch die Nähe zum Ruhrgebiet und Münsterland schätzen, sind Sie hier genau richtig!

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 61.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25202010 - 46348 Raesfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27 Bocholt
E-Mail: bocholt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com