

Raesfeld

# Gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten, Garage und Einbauküche zu vermieten.

Objektnummer: 25202017



MIETPREIS: 1.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

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

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25202017
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage, 60 EUR (Miete)

Mietpreis	1.000 EUR
Nebenkosten	190 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	84.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



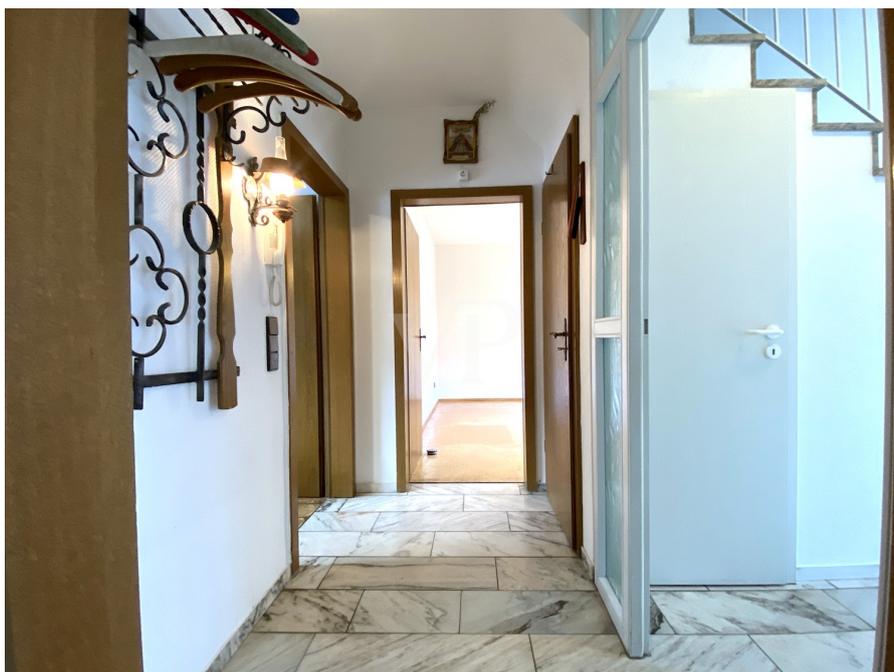
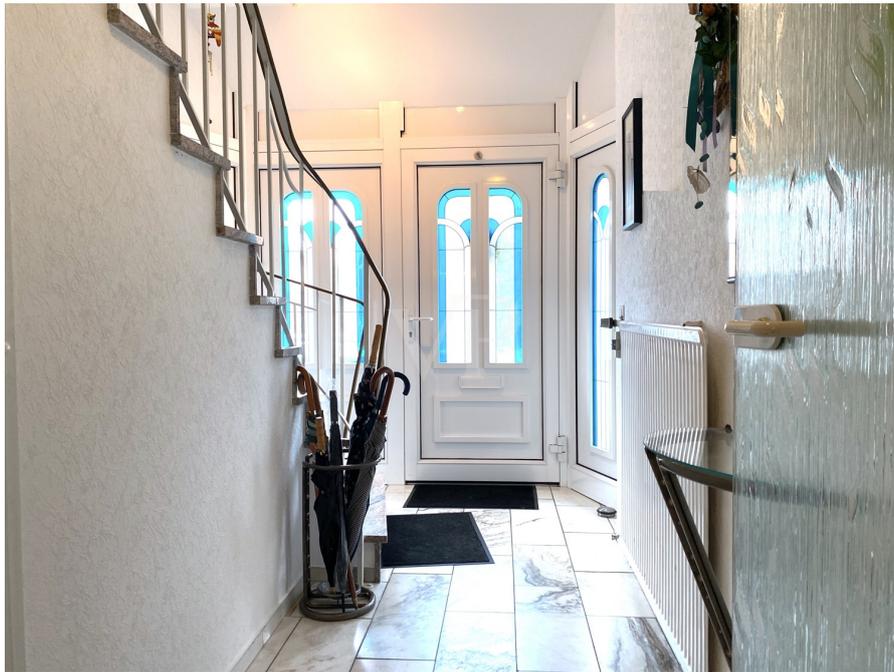
Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine großzügige und gepflegte Erdgeschosswohnung im zwei Parteien-Haus mit Garten, zwei Terrassen und Garage in ruhiger Wohnlage. Die Wohnung bietet mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen Nutzflächen im Keller viel Platz zum Wohlfühlen – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

### Aufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten sowie zur großzügigen Sonnenterrasse und dem schön eingewachsenen Garten mit Heckenbegrenzung – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Eine weitere, überdachte Terrasse auf der Rückseite bietet auch an heißen Tagen einen schattigen Rückzugsort.

Die Küche ist separat gehalten, bereits mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet (Übernahme durch den Mieter möglich) und bietet ebenfalls Zugang zum Wohnbereich.

Vom Eingangsbereich mit Garderobe führt ein zentraler Flur zu den weiteren Räumen: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Gäste-WC und einem hinteren Flur mit direktem Zugang zum Innenhof. Das Badezimmer ist sowohl vom Schlafzimmer als auch über den hinteren Flur erreichbar.

Ein weiteres Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer, schließt direkt an das Wohnzimmer an.

### Weitere Highlights:

Garten zur alleinigen Nutzung

Zwei Terrassen (Sonne und Schatten)

Geräumige Garage + zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt

Kellerabteile/Nutzflächen

Sofort bezugsfrei oder nach Vereinbarung

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und den schönen Außenbereich.

Das Haus steht leer und kann sofort oder nach Absprachen bezogen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Ausstattung und Details

Kaltmiete mtl. € 1.000,00

Garage mtl. € 60,00

Rasenroboter mtl. € 10,00

zzgl. Nebenkosten mtl. € 190,00

---

Warmmiete mtl. € 1.260,00

---

Kaution € 3.000,00

---

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Alles zum Standort

In der Nähe von Borken im schönen Raesfeld des Münsterlandes gelegen, bietet diese Immobilie ein großes Einzugsgebiet und eine gute Erreichbarkeit.

Die Nachbarschaft ist geprägt von ansprechender Wohnbebauung und einem angenehmen, familienfreundlichen Umfeld. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind gut erreichbar.

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Natur, darunter Rad- und Wanderwege, sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten wie das historische Wasserschloss Raesfeld.

Der Kreis Borken liegt verkehrstechnisch günstig zwischen den großen Ballungsgebieten, dem Ruhrgebiet und den Niederlanden.

Borken ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im westlichen Münsterland und liegt zwischen Bocholt und Ahaus an der niederländischen Grenze. Das niederländische Enschede ist mit dem Auto in rund 50 Minuten zu erreichen, ebenso schnell ist Münster erreichbar. Von den Bahnhöfen in Borken und im Ortsteil Marbeck kannst du ins Ruhrgebiet fahren, zum Beispiel nach Essen.

Das Münsterland ist Radregion! 4.500 Kilometer Radwege bieten fast unbegrenzte Möglichkeiten in der Stadt und auf dem Land.

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25202017 - 46348 Raesfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt  
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)