

Raesfeld

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

CODE DU BIEN: 26202035



PRIX DE LOYER: 1.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26202035</b>
Surface habitable	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1961</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage, 60 EUR (Location)</b>

Prix de loyer	<b>1.000 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>190 EUR</b>
Type	<b>Rez de chaussée</b>
Modernisation / Rénovation	<b>1997</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

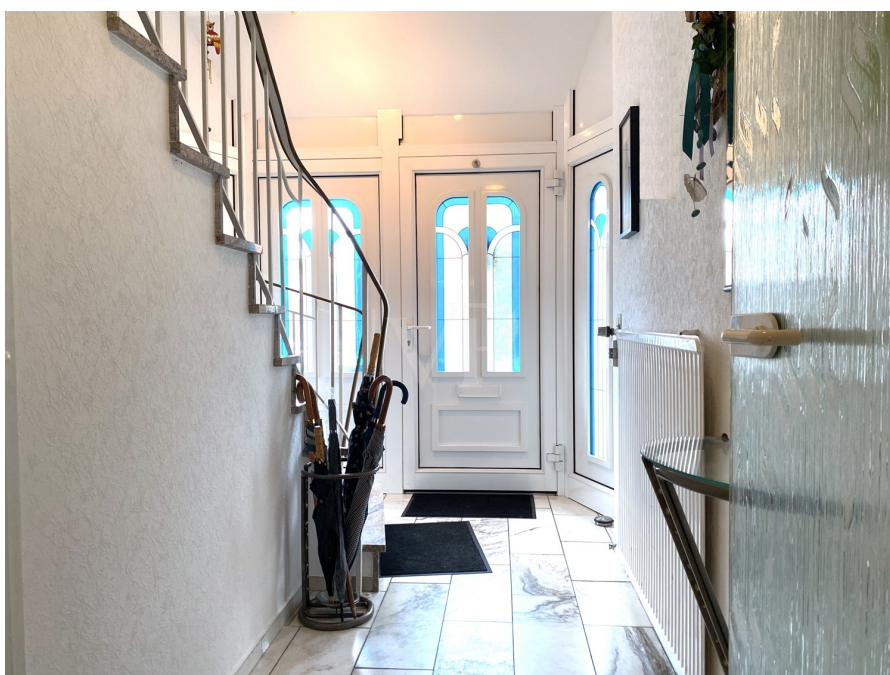
**CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>84.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>09.08.2035</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2013</b>

CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld**

## Une première impression

Diese großzügige und gepflegte Erdgeschosswohnung in einem ruhigen Zwei-Parteien-Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem schönen Gartenbereich sowie zahlreichen Ausstattungsdetails, die ein komfortables Wohnen ermöglichen.

Mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen Nutzflächen im Keller bietet die Wohnung viel Platz für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der einladende Eingangsbereich mit Garderobe ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus erschließt sich der zentrale Flur, der zu den weiteren Räumlichkeiten führt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten sowie zur großzügigen Sonnenterrasse und dem schön eingewachsenen Garten mit Heckenbegrenzung. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich mit viel Privatsphäre und Platz zum Entspannen.

Eine zusätzliche überdachte Terrasse auf der Rückseite des Hauses bietet auch an warmen Sommertagen einen angenehmen, schattigen Rückzugsort.

Die separate Küche ist bereits mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, deren Übernahme durch den Mieter möglich ist. Durch die praktische Anbindung an den Wohnbereich entsteht ein angenehmes Wohnkonzept mit kurzen Wegen.

Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und ist sowohl vom Schlafzimmer als auch über den hinteren Flur erreichbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Ein weiteres Zimmer, das direkt an das Wohnzimmer anschließt, eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer.

**Weitere Highlights der Wohnung:**

**Garten zur alleinigen Nutzung**

**Terrassen in Sonnen- und Schattenlage**

**Wintergarten mit direktem Gartenzugang**

**Geräumige Garage**

**Zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt**

**Kellerabteile und weitere Nutzflächen**

**Ruhige Wohnlage**

**Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, die attraktiven Außenflächen sowie das angenehme Wohnumfeld.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

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

**CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld**

## Détails des commodités

**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**

---

**Verfügbar ab 01.08.2026**

**CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26202035 - 46348 Raesfeld**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Sascha Mermann**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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