

Raesfeld

# Reserviert! Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Wintergarten und moderner Ausstattung

CODE DU BIEN: 25202010

VERKAUFT

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

PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 241 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25202010                                |
| Surface habitable      | ca. 120,78 m <sup>2</sup>               |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 4                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                       |
| Salles de bains        | 1                                       |
| Année de construction  | 2018                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 390.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine  |

CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation finale d'énergie                         | 61.40 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 21.04.2035                              | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2018                                  |

CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



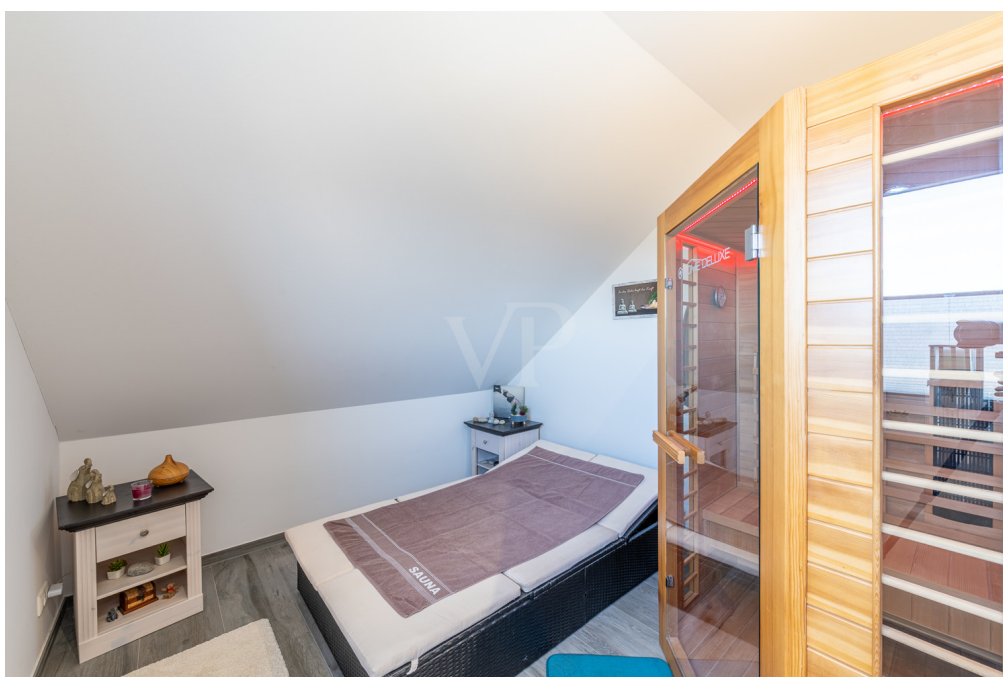
CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld**

## Une première impression

Diese Immobilie wurde bereits verkauft, wenn Sie Interesse an weiteren Immobilienangeboten dieser Art haben, senden Sie uns gerne eine Nachricht! 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.

**CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld**

## Tout sur l'emplacement

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 m<sup>2</sup> 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!

**CODE DU BIEN: 25202010 - 46348 Raesfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 61.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25202010 - 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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