

Raesfeld

# Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Wintergarten und moderner Ausstattung

CODICE OGGETTO: 25202010

Neuvorstellung

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

PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120,78 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 241 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25202010
Superficie netta	ca. 120,78 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	61.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.04.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



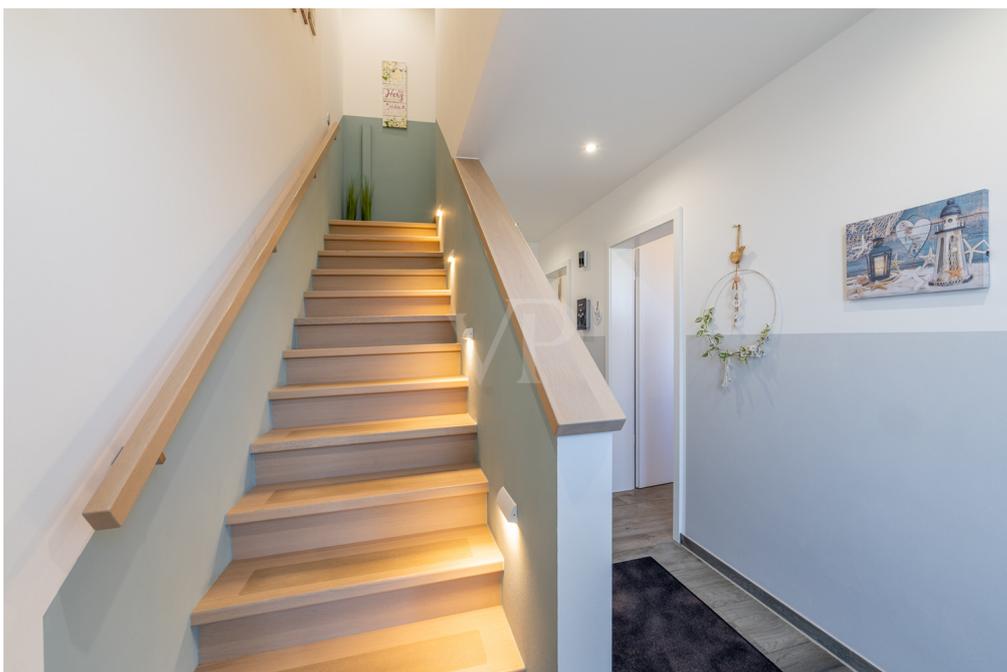
CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



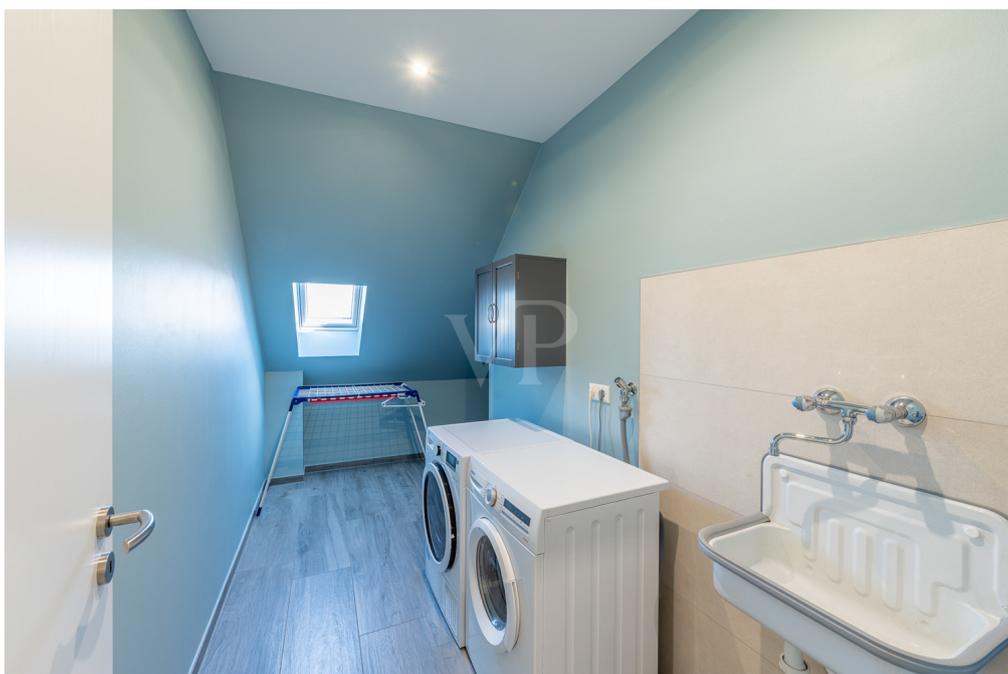
CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>, zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss bietet sie genügend Platz für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 241 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld**

## Tutto sulla posizione

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!

**CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25202010 - 46348 Raesfeld**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt  
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)