

Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: <a href="mailto:www.grenzland.im">www.grenzland.im</a>



**VERKAUFT - EINFAMILIENHAUS mit EXTRAS** 

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: www.grenzland.im

#### Lage

Haldern

Die Dorfgemeinschaft mit 5000 Einwohnern ist ein Stadtteil von Rees in Nordrhein-Westfalen. Das Dorfleben, entfernt vom Ampelgewitter, hat viele Vorteile.

Hier können Sie vom stressigen Alltag abschalten! Sie wohnen in einem Wohnviertel inmitten familienfreundlicher Nachbarn.

Zu Haldern zählen die Bauernschaften Helderloh, Heeren, Herken, Wittenhorst, Sonsfeld und Aspel.

Das Gemeindegebiet ist größtenteils sehr landwirtschaftlich geprägt. Größere Waldflächen befinden sich südöstlich des Dorfes. Zudem entstand durch jahrelangen Kiesabbau im südwestlichen Teil des Ortes das Naherholungsgebiet Reeser Meer Haldern wird durch die Landesstraße 7 (L7), ein ehemaliger Teil der Bundesstraße 8 (B8) an das Fernstraßennetz angebunden. Die Bauerschaften Helderloh und Wittenhorst grenzen an die A 3 (E 35) an.

Nahegelegene Autobahnabfahrten sind die Anschlussstellen Rees/Isselburg und Hamminkeln/Bocholt. Schienenverkehr. Der Haltepunkt Haldern liegt an der zweigleisigen elektrifizierten Bahnstrecke Oberhausen? Arnhem. Dort hält im Schienenpersonennahverkehr stündlich der RE 19 (Rhein-IJssel-Express).

#### **Details**

Objekt-ID: 1463RSHK200505 Lage: 46459 Rees

Lage: 46459 Rees Immobilienart: Einfamilienhaus

Zimmer: 7

Grundstücksfläche: ca. 472,00 m²
Wohnfläche: ca. 199,00 m²
Nutzfläche: ca. 68,25 m²
Baujahr: 1978

## **Objektbeschreibung**

Diese Immobilie ?Sommerhausflair? mit vielen Optionen sucht eine Familie mit Wunsch nach Wohnvielseitigkeit.

Das Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss als zweite mögliche Wohneinheit verfügt auch über einen Vollkeller mit Wellness- und Hobbybereichen.

Insgesamt stehen Ihnen ca. 200 m² Wohnfläche und wertvolle Nutzfläche (ca. 68,25 m²) zur Verfügung.

Ein idyllischer Garten in West-Ausrichtung perfektioniert Ihr neues Zuhause.

Das barrierefrei erreichbare Erdgeschoss besticht durch ein offenes Raumgefühl und gliedert sich in eine stilvolle Küche, das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin und ein erhöhtes Esszimmer.

Vom kommunikativen Zentrum gelangen Sie auf die Sonnenterrasse und Garten.

Ein schwellenloses Bad, ein Gäste-WC und zwei mögliche Schlafzimmer machen diese Erdgeschosswohnung komplett.

Im DG vereinen sich insgesamt vier Zimmer und ein modernes Bad.

Sie benötigen eine zweite Wohnung? Kein Problem.

Diese Etage lässt sich mit wenig Aufwand wieder in eine 3-Zimmer-Variante umfunktionieren.

Die Vollkeller-Ebene ist ein weiterer Pluspunkt. Der Clou: Sie fahren bequem in die Tiefgarage und somit ins Wohnhaus. In Tiefparterre liegt der Wellnessbereich, ein geräumiger Hobbyraum, Waschkeller und Heizungsraum.

Fazit: Barrierearmer, jedoch schwellenlos erreichbarer, Bungalow trifft auf wohnliches Dachgeschoss und freudige Kellerebene. Ein interessantes Raumangebot für ein oder zwei Familien.

Als Generationenhaus ideal!

GRENZLAND Immobilien

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784

Nordwall 1-3 46399 Bocholt - Deutschland



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: www.grenzland.im

### Ausstattungsbeschreibung

Dieses Zuhause mit eigener Formensprache und vielen Besonderheiten wurde in den letzten Jahren in vielen Teilbereichen modernisiert. In den 90er Jahren wurde das Erdgeschoss behindertengerecht umgebaut. Ebeneerdige Dusche, rutschfeste Bodenfliesen, Türverbreiterungen und der Vorgartenumbau mit Rampenanlage machen das Wohnen für Personen mit Handicap in diesen 4-Wänden möglich.

Ein ordentliches Budget wurde in dieses durchdachte Familienhaus investiert. 2005 Schiebeanlage Wohnzimmer, 2001 Bodenbeläge, 2006 Heizungsanlage, Tageslichtbad im DG, 2008 Fenster im DG, 2012 Fenster und Türen im EG, 2014 offene Küche, 2015 Renovierungsmaßnahmen in den Zimmern. Die gradlinige Einbauküche mit modernsten Gerätschaften und stilvollen Schrankeinheiten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Raum-/Fensterbögen: Die Innenausstattung hat ?den Bogen raus?.

Und das gleich in mehrfacher Ausführung. Liebevolle Details, kreative Gestaltungselemente und auf jeder Wohnebene ein Kamin bringen Wohnfreude in das Innere.

Geheizt wird das Familienhaus mit einer jungen Gasheizung (2006).

Die Kraft der Sonne speichern. Durch die Photovoltaik-Anlage wird seit 2010 die Lichtenergie (Sonne) in elektrische Energie mittels Solarzellen umgewandelt. 1/3 der Energie wird für den Eigenverbrauch genutzt und 2/3 in die Einspeisung. (Westnetz) Der Vertrag läuft noch weitere 10 Jahre und verspricht einen Ertrag von ca. € 21.000. (€175-200/monatlich - € 0,33/kw/h).

#### **Sonstiges**

Das Grundstück gliedert sich wie folgt:

Die Gebäudegrundfläche beträgt 155 m² Fläche, Vorgarten inklusive Tiefgaragenzufahrt und Hauseingangsbereich 105 m², geschützter Familiengarten hat eine Freifläche von 200 m².

Objektart: Einfamilienhaus Objektort: Rees-Haldern

Grundstück: ca. 472 m² Wohnfläche: ca. 199 m² Nutzfläche: ca. 68 m²

Tiefgarage: 1

Kaufpreis: € 284.000,00 Courtage: 4,76% inkl. 19% MwSt.

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3 46399 Bocholt - Deutschland Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: <a href="mailto:www.grenzland.im">www.grenzland.im</a>

# Objektbilder



Einfamilienhaus mit Extras



Offenes Raumkonzept

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Lebenszentrum



Offene Küche

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Wohnbereich



Hier entlang Richtung Speisezimmer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <u>info@grenzland.im</u> Internet: www.grenzland.im



Platz für eine große Familientafel



Kinderzimmer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Barrierefreies Bad



Elternschlafzimmer

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Dachgeschoss - Wohnen

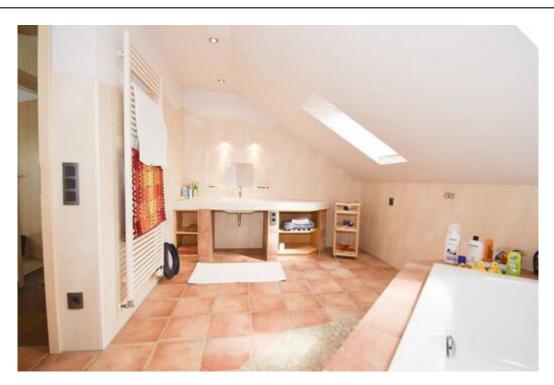


Modernes Tageslichtbad

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Wellness-Oase

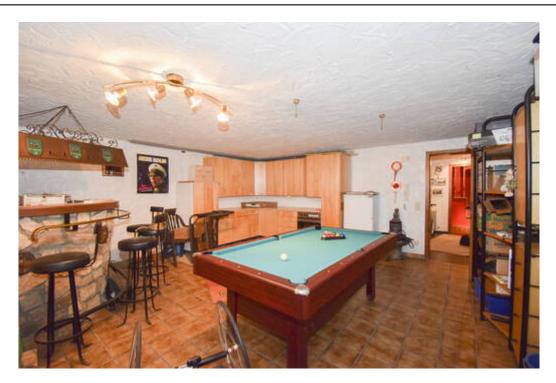


Kinderzimmer, ehemalige Küche

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: <a href="mailto:info@grenzland.im">info@grenzland.im</a>
Internet: www.grenzland.im



Hobbykeller



Sonnenterrasse

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784



Email: info@grenzland.im Internet: www.grenzland.im



Idyllischer Garten



TOP-gepflegter Gartenbereich

Telefon: 02871 23 70 255 Telefax: 02871 23 99 784