Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im



VERKAUFT - EINFAMILIENHAUS mit EXTRAS

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

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

Email: info@grenzland.im

GRENZLAND Immobilien

Telefon: 02871 23 70 255 Email: info@grenzland.im
Telefax: 02871 23 99 784 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
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

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

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

Email: info@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.

Telefon: 02871 23 70 255
Telefax: 02871 23 99 784
Email: info@grenzland.im
Internet: www.grenzland.im

Objektbilder



Einfamilienhaus mit Extras



Offenes Raumkonzept

GRENZLAND Immobilien

Nordwall 1-3
46399 Bocholt - Deutschland

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

Email: info@grenzland.im



Lebenszentrum



Offene Küche



Wohnbereich



Hier entlang Richtung Speisezimmer



Platz für eine große Familientafel



Kinderzimmer



Barrierefreies Bad



Elternschlafzimmer



Dachgeschoss - Wohnen



Modernes Tageslichtbad



Wellness-Oase



Kinderzimmer, ehemalige Küche



Hobbykeller



Sonnenterrasse



Idyllischer Garten



TOP-gepflegter Gartenbereich