

Dorsten – Rhade

## \*Land-Idylle trifft modernes Wohnen mit Blick über die Felder\*

????????? ??????????: 25212011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 251,37 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 3.485 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ??? ??????

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????           | 25212011                  |
| ???????????                  | ca. 251,37 m <sup>2</sup> |
| ?????????                    | 6                         |
| ?????????? ???<br>?????????? | 4                         |
| ??????????                   | 2                         |
| ???? ????????????            | 1979                      |
| ????? ????????????           | 1 x ??????                |

|              |                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????? | 550.000 EUR                                                                           |
| ?????        | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ???????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????      | WC ???????????,<br>?????, ?????,<br>?????????                                         |

???????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

????????????? ???????????

|                                               |                       |                                                                          |                |
|-----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF         |
| ???? ???????????                              | ????                  | ?????? ???????<br>??????????                                             | 227.40 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 16.05.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                | G              |
| ???? ???????????                              | ????                  | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1979           |



???????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ?????????





???????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ?????????





??????? ???????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ???????



???????? ???????? : 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ????????





???????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ?????????



???????? ?????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ???????





??????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ????????





???????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ?????????





???????? ??????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?? ????????



??????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

## ??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein außergewöhnliches Immobilienangebot. Eingebettet in ca. 3.485 m<sup>2</sup> parkähnlicher Gartenlandschaft in naturbelassener Umgebung im Außenbereich von Dorsten-Rhade, bietet dieser Wohnsitz vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das ursprüngliche Gebäude (Altbestand) aus dem Jahre 1951 wurde 1979 durch einen Anbau (Haupthaus) in Größe eines Einfamilienhauses erweitert und bietet ausreichend Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern, für Individualisten mit viel Platzbedarf oder als Mehrgenerationenhaus.

Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer, zwei Küchen, sowie zwei Bäder und ein Gäste-WC zur Verfügung. Teils große Fenster ermöglichen einen einzigartigen Blick in den eigenen Garten und erschaffen ein tolles Raumgefühl. Ein besonders herausragendes Merkmal ist der weitläufige, parkähnliche Garten, der zahlreiche, teils überdachte Sitzmöglichkeiten bietet. Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 3.485 m<sup>2</sup> bietet jeglichen Platz, um sich frei zu entfalten. Ergänzt wird die Anlage durch einen großen Gemüsegarten, der zur Selbstversorgung genutzt werden kann sowie eine Freifläche inkl. Stall, die sich ideal zur Haltung von Tieren eignet.

Eine übergroße Doppelgarage, mehrere Freiplätze und die Unterkellerung komplettieren das Raumangebot. Darüber hinaus gibt es eine zusätzliche Fahrradgarage mit umfangreicher Hobby-Werkstatt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Aus Gründen der Diskretion erhalten Sie weitere Angaben zu diesem Objekt sehr gerne auf Anfrage. Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch.



??????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

???????????????? ???? ??????????

#### EINIGE DER TOP-HIGHLIGHTS

- + Lage im Außenbereich von Dorsten-Rhade
- + Grundstück in idyllischer Lage
- + freistehend
- + Panoramaaussicht auf Wiesen und Felder
- + Balkon in Hausbreite
- + wasserführender Kaminofen, der über Brennholz Warmwasser und Heizung bedient
- + Photovoltaikanlage ca. 10 kWp
- + Druckkessel - Brunnenwasser
- + Anbindung an Strom und Abwasser
- + vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- + großzügiges Entreé
- + Gäste WC
- + Echtholzboden im Wohnzimmer (Haupthaus)
- + Doppelgarage
- + Fahrradgarage
- + eigene Zufahrt
- + Außenbox/Stall (Ponys)
- + Alleinlage

??????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie besticht insbesondere durch ihre absolut ruhige Lage mitten im Grünen. Hier leben Sie in der Natur und trotzdem nur wenige Minuten vom Stadtleben entfernt. Lange Wander- und Erholungswege beginnen direkt vor Ihrer Haustür.

Dorsten-Rhade ist der nordwestliche Stadtteil von Dorsten und grenzt somit an die Gemeinden Heiden, Raesfeld, Schermbeck und Borken.

Eingebettet von Wiesen, Feldern und Waldgebieten bietet Ihr neues Zuhause einen fantastischen Erholungswert ohne dabei auf die Annehmlichkeiten des Alltags verzichten zu müssen. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind unmittelbar zu erreichen. Durch die gute Anbindung zur A31 haben Sie die Möglichkeit alle umliegenden Städte wie Münster, Düsseldorf, Essen, Gelsenkirchen in kurzer Fahrtzeit mit dem Auto zu erreichen.



??????? ?????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25212011 - 46286 Dorsten – Rhade

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Funda Sadin

---

Königswall 22, 45657 Recklinghausen

Tel.: +49 2361 - 94 30 35 0

E-Mail: [recklinghausen@von-poll.com](mailto:recklinghausen@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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