

Neubau bereit für den Einzug! Doppelhaushälfte mit Garten und Stellplatz, ruhige Lage in Oeding

46354 Südlohn, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: A2441



Wohnfläche ca.: **125 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **415.000 EUR**



Neubau bereit für den Einzug! Doppelhaushälfte mit Garten und Stellplatz, ruhige Lage in Oeding

Objekt ID	A2441
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	46354 Südlohn
Wohnfläche ca.	125 m ²
Grundstück ca.	344 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Gäste-WC, Neubau, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	415.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen eine schöne, moderne Doppelhaushälfte für Ihre Familie? Einen Neubau, der zum direkten Einzug bereit ist? Einen Garten dazu, den Sie noch selber gestalten können?

Das Doppelhaus wurde 2022 errichtet. Die zum Kauf angebotene vordere Haushälfte hat eine Wohnfläche von ca. 125 m² und ein ca. 344 m² großes Grundstück. Es ist ein Kfz-Effizienzhaus 55 mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Die Fenster sind dreifach verglast, ausgestattet mit elektrischen Rollläden bzw. Raffrollos.

Klinker in hellgrauen Farbtönen, anthrazitfarbige Fensterrahmen und Haustür, eine anthrazitfarbig geflieste Terrasse und ein schwarzes Dach – dezente Farben charakterisieren das Haus. Kokowall-Elemente als Sicht- und Lärmschutz, im Wechsel mit Strauchwerk werden den Garten umrunden und setzen mit ihrer natürlichen Optik schöne Akzente. Das gesamte Doppelhaus präsentiert sich somit harmonisch aus einem Guss. Die restlichen Außenarbeiten werden in Kürze fertiggestellt sein. Die Bewohner der hinteren Haushälfte haben Wegerecht zu ihrem Hauseingang.

Wertige Ausstattung und dezente Farbgebung zeigen sich auch im Inneren der Haushälfte. Weiß verputzte Wände, weiße Landhaus-Innentüren, Glastüren, eine anthrazitfarbig geflieste Steintreppe mit Edelstahlhandlauf, Fliesen- bzw. Vinylböden in Grautönen und anthrazitfarbige Rollos strahlen Zurückhaltung sowie gleichzeitig Leichtigkeit und Frische aus und lassen Raum für eigene Farbgestaltung.

Im Erdgeschoss befinden sich entlang der Diele der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Hausanschlüssen, das Gäste-WC mit Vintage-Bodenfliesen in Blautönen, eine Garderobenecke, eine geräumige Küche und der großzügige Wohn-/Essbereich. Praktisch: 2 Glasschiebetürelemente zwischen Küche und Essbereich. Der Wohn-/Essbereich bietet über Fenstertüren drei Zugänge zum Garten, einer führt zur seitlichen Terrasse. Die außenliegenden Raffrollos sorgen für ein attraktives Licht- und Schattenspiel im Raum. Den Garten, der die Doppelhaushälfte an der Süd- und Ostseite umrundet, können Sie mit Ihren Ideen fertigstellen.

Die seitliche Beleuchtung am Treppenaufgang sieht nicht nur schön aus, sondern sorgt auch für einen sicheren Aufstieg zum Dachgeschoss. Dieses beherbergt die Rückzugsorte der Familie: zwei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer, das durch eine Wand in zwei Bereiche geteilt ist – den Schlafbereich und bei Bedarf ein Ankleidebereich mit Platz für einen Schrank. Das geräumige Bad ist mit einer ebenerdigen Dusche mit gemauerten Wänden sowie Doppelwaschbecken ausgestattet. Die Glastür sorgt für Licht im Flur. Der Flur bietet über eine Luke Zugang zum ausbaubaren Spitzboden. Hier ist die Heizungsanlage untergebracht.

Zwei eigene PKW-Stellplätze befinden sich vor der Haushälfte.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle genannten Informationen zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

Die Käuferprovision beträgt 2,975 % inkl. 19 % MwSt. und die Verkäuferprovision 2,975 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Absprache fällig.

Ausstattung



Erdgeschoss (EG):

- Diele mit Garderobenecke und Treppenaufgang
- Küche
- Wohn-/Esszimmer mit Zugängen zum Garten
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss (DG):

- Flur
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit ebenerdiger Dusche

Spitzboden (SB):

Heizungsanlage

Allgemeine Ausstattung/Extras:

- 2 PKW-Stellplätze
- Terrasse
- Garten
- Vorrichtung für Markise
- Weiße Landhaustüren aus Holz
- Glastüren
- Schiebetüren zur Terrasse
- Bad mit doppeltem Waschbecken
- Fenster: Kunststoff, dreifach verglast
- Abschließbare Außenglastüren im EG
- 2 Schiebtürelemente aus Glas zwischen Küche und Essbereich
- Anthrazitfarbige, außenliegende elektrisch angetriebene Raffrollos im Wohn/Essbereich Rollläden (elektrisch)
- Fußbodenheizung
- Deckenstrahler
- Internetanschluss in allen Zimmern
- Hausanschlüsse, Verteilung Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Fußböden:
- Fliesen in Holzoptik (EG)
- Vinyl in Holzoptik (DG)
- Vintage Fliesen (Gäste-WC)
- Holzdielen (Spitzboden)
- Wärmepumpe/Warmwasserspeicher (Stiebel Eltron, 2022, im Spitzboden)
- Luke mit Holzziehleiter zum Spitzboden
- Außensteckdosen
- Wasseranschluss draußen
- Glasfaser im Haus
- SAT-Schüssel

Energieausweis:

Es liegt noch kein Energieausweis für dieses Haus vor.



Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Oeding der Gemeinde Südlohn im Kreis Borken – südlich des Ortsteils in einem neuen, ruhigen Wohngebiet. Die Nachbarschaft ist überwiegend geprägt durch moderne Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gärten. In der Nähe liegt das Flüsschen Schlinge. Direkt vor der Haustür können Sie zu schönen Fahrradtouren starten. Nur wenige hundert Meter entfernt beginnt der beschauliche niederländische Achterhook und die nahegelegenen ehemaligen Schmugglerpfade laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Eine Umgebung, die Naherholung inklusive bietet.

Der kleine Ortskern von Oeding mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Bank, etc. liegt ca. 600 Meter entfernt und ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und eine Grundschule sind ebenfalls im Ort, ein Gymnasium, auch kultureller Veranstaltungsort, befindet sich im ca. 4 km nahen Burlo. Die Kreisstadt Borken mit Fachgeschäften, Einkaufszentrum, Banken, Ärzten, Gastronomie, etc. in etwa 13 Kilometer Entfernung ist mit dem Auto oder Bus zu erreichen. Neben einem breit gefächerten Schul- und Weiterbildungsangebot hat Borken auch für Kulturinteressierte einiges zu bieten. Sportbegeisterte kommen in der Region ebenfalls auf ihre Kosten – im Borkener Freizeitbad Aquarius mit Saunalandschaft und im Sportzentrum, auf dem Segelflugplatz und dem Freizeitgelände Pröbsting mit See und Kletterwald.

Durch die B 67, die B 70, die A 31 und die A3 sowie den stündlichen Zugverkehr (Regionalbahn) ist Borken und Umgebung verkehrstechnisch optimal an das Ruhrgebiet angebunden. Über die A 31 ist auch die Nordseeküste schnell erreichbar und der Grenzübergang zu den Niederlanden liegt in Oeding. Die Flughäfen Düsseldorf und Münster/Osnabrück sind mit dem Auto ca. 1 Stunde entfernt.





Ansicht



Diele



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Küche





Blick ins Wohnzimmer



Hauswirtschaftsraum



Gäste WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer





Bad



Bad



Flur



Flur



Ansicht

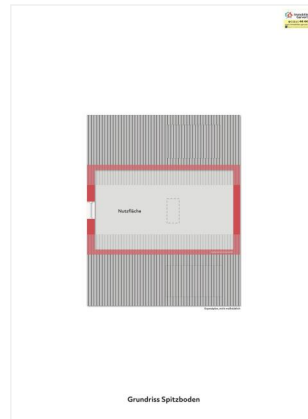


Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden

