

Rhede

# Einfamilienhaus mit Naturanschluss – Doppelhaushälfte mit Carport

Objektnummer: 25202021

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 431 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Auf einen Blick

Objektnummer	25202021
Wohnfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	310.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	302.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2009

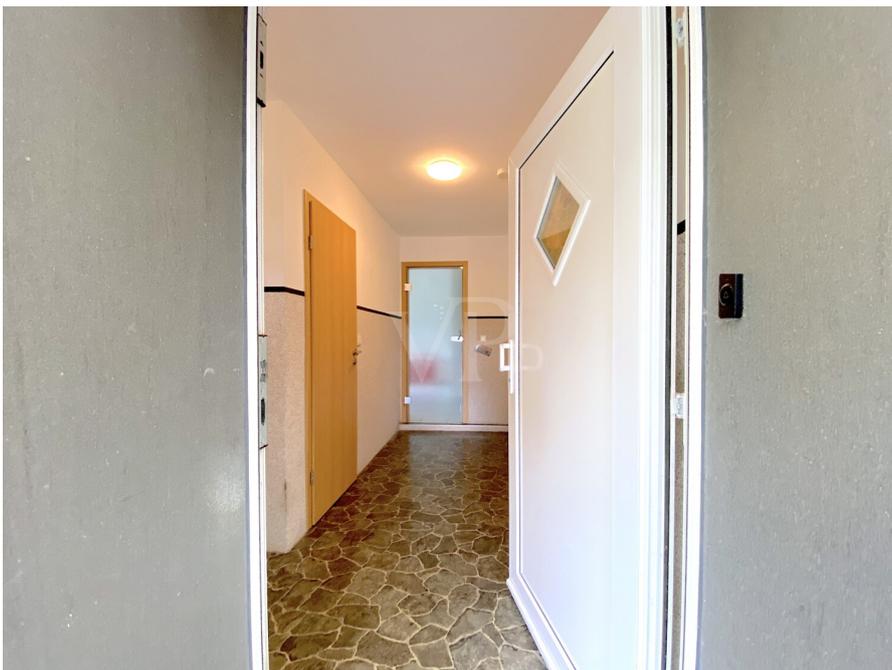
Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



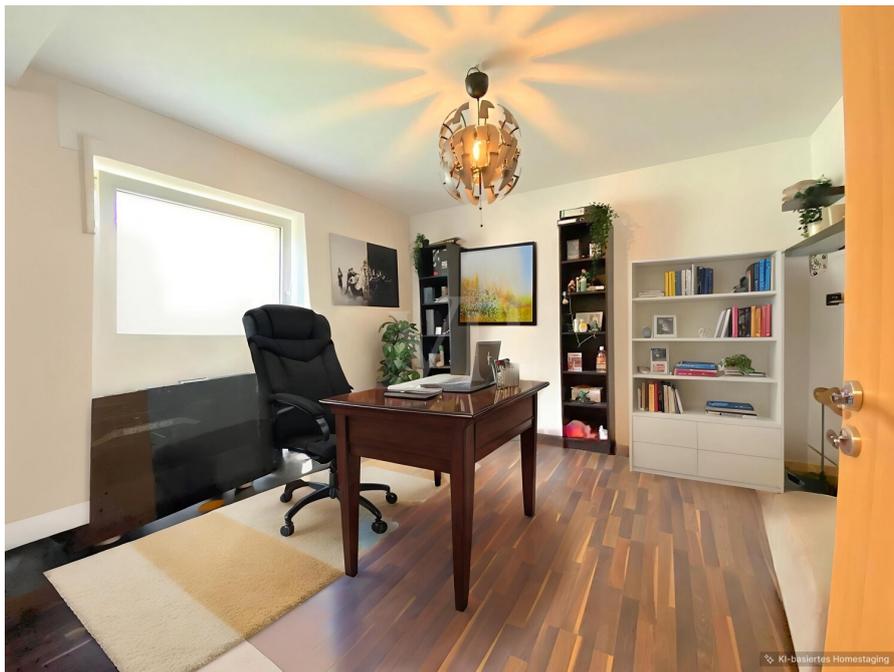
Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



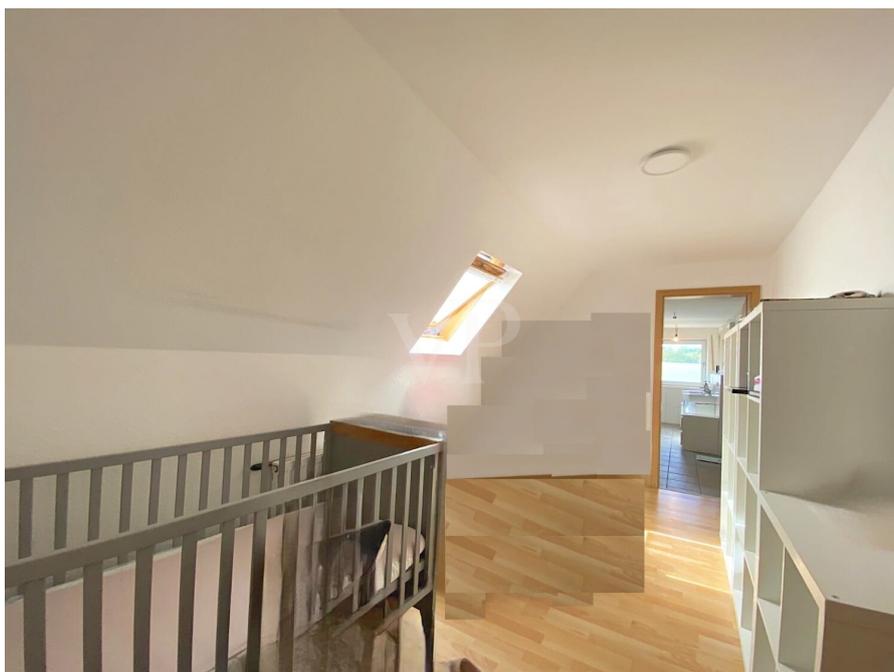
Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1953 wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und teilweise erweitert. Die Immobilie überzeugt durch ihre Bauweise, einen gepflegten Zustand und eine spannende Raumaufteilung auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf zwei Geschosse.

Das Grundstück umfasst ca. 431 m<sup>2</sup> und bietet ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Das Erdgeschoss bietet zwei Zimmer, darunter ein großzügiges, offenes Wohn- und Esszimmer, ein Büro oder Gästezimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein Gäste-WC, Diele, Flur, sowie praktische Abstellmöglichkeiten in Abstellkammer und Abstellraum. Aus dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse, die zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein einlädt.

Im Dachgeschoss befinden sich vier Zimmer, darunter ein großes Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Eckbadewanne, ein Büro oder Abstellraum, eine Abstellkammer sowie ein Flur.

Der Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche, während im Keller die Heizungsanlage und das Pelletlager untergebracht sind.

Der Garten ist sonnig und einladend – ideal zum Spielen, Gärtnern oder Grillen.

Dieses Haus bietet Ihnen eine hervorragende Basis für ein komfortables Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung. Eine Immobilie mit Charme, praktischer Aufteilung und vielen Vorteilen für die ganze Familie.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Unsere Qualifizierten-Finanzexperten helfen Ihnen gerne um die seit dem 01.07.2021 neuen Förderkredite und Zuschüsse der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ zu beantragen – für einen Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen. Die Förderung für Baubegleitung beantragen Sie direkt zusammen mit Ihrem Kredit oder Zuschuss. Wir beraten Sie gern!

Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Ausstattung und Details

Modernisierungen:

2023 Haustüre

2023 Glasfaseranschluss

2009 Holzpellets-Heizung

2007 teilweise Fenster

2005 Dach

**Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Rande von Rhede, in einer Seitenstraße, im Stadtteil Vardingholt.

Fußläufig zum Grundstück befinden sich Felder, Wälder, Gärten, Kinderspielplätze und im näheren Umfeld weitere Einfamilienhäuser, Kindergärten und Grundschule.

Zur Rheder Fußgängerzone sind es nur ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad. Das Hallen- und Freibad, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Geschäfte sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Drei Grund- und eine Gesamtschule befinden sich direkt am Ort. Somit können in Rhede alle Schulabschlüsse, einschließlich des Abiturs, erworben werden.

Die circa 19.000 Einwohner zählende Stadt Rhede liegt an der Grenze zwischen Münsterland und Niederrhein oder zwischen den Niederlanden und dem Ruhrgebiet. Rhede verfügt über gute Verkehrsanbindungen. Die Bundesautobahn A 3 ist ebenso schnell erreichbar wie die Autobahnen A 31, A 43 sowie die A 1. Wer mit der Bahn unterwegs ist, erreicht Rhede über die Bahnhöfe in den Nachbarstädten Bocholt und Borken. Und die Flughäfen Düsseldorf und Münster/Osnabrück erreichen Sie mit dem Auto in einer knappen Stunde.

Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 302.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25202021 - 46414 Rhede

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt  
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0  
E-Mail: bocholt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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