

Rhede

Großzügigkeit trifft Privatsphäre – Einfamilienhaus mit Bürogebäude, Garten, Garage & Wellnesspotenzial

Objektnummer: 26202052

Neuvorstellung



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 756 m²

Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

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

Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Auf einen Blick

Objektnummer	26202052
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 395 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie



Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

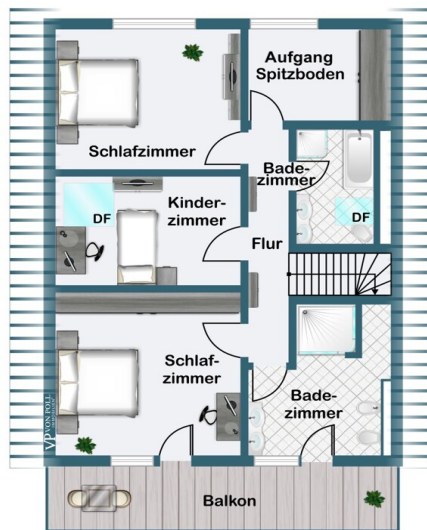
T.: 0800 - 333 33 09

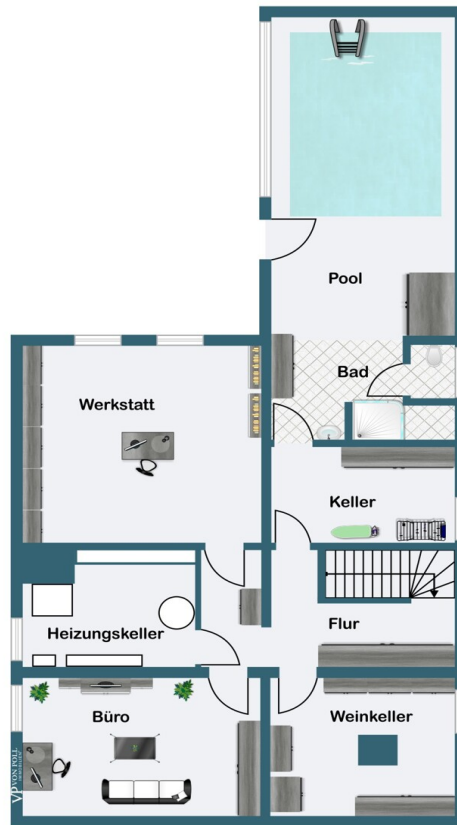
www.von-poll.com

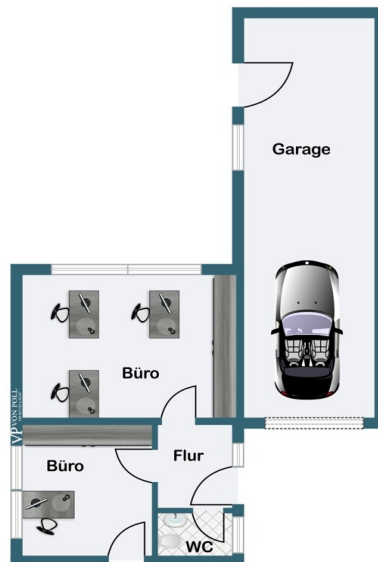
Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

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: 26202052 - 46414 Rhede

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet mit ca. 185 m² Wohnfläche, einer großzügigen Nutzfläche von ca. 400 m² und einem ca. 756 m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Platz für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und individuelle Nutzungskonzepte.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer. Bis zu vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer bieten vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Die großzügige Raumaufteilung lässt dabei viel Raum für individuelle Gestaltung und unterschiedliche Lebenskonzepte.

Ein wesentlicher Pluspunkt der Immobilie ist die umfangreiche Nutzfläche von ca. 400 m². Durch die Vollunterkellerung sowie den ausgebauten und gedämmten Spitzboden stehen zahlreiche zusätzliche Räume und Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Neben einer Werkstatt gehören ein Gästezimmer, ein Weinkeller, ein Schwimmbadbereich mit Dusche sowie weitere Funktions- und Abstellräume zum umfangreichen Nutzbereich. Der ausgebaut und gedämmte Spitzboden bietet darüber hinaus zusätzlichen Raum für Hobbys, Stauraum oder persönliche Projekte.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist das separate Bürogebäude. Dieses bietet ausreichend Platz für den beruflichen Alltag und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten. Ob für das eigene Unternehmen, ein großzügiges Homeoffice oder eine andere berufliche Nutzung, hier stehen vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung.

Das ca. 756 m² große Grundstück bietet ausreichend Freiraum für Garten, Erholung und individuelle Gestaltungsideen. Der Garten und die dazugehörigen Terrassenfläche sind uneinsehbar und wahren daher Ihre Privatsphäre im höchsten Maß.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze auf der Einfahrt zur Verfügung.

Auch technisch und baulich wurde bereits in wichtige Bereiche investiert. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2024 erneuert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Im Jahr 2012 wurden teilweise Kunststofffenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Die weiteren Fenster verfügen über Holzrahmen mit Dreifachverglasung. Ebenfalls im Jahr 2012 wurden die Haustür, ein Badezimmer sowie das Gäste-WC modernisiert.

Die Kombination aus ca. 185 m² Wohnfläche, ca. 400 m² Nutzfläche, einem großzügigen Grundstück und einem separaten Bürogebäude macht diese Immobilie besonders vielseitig.

Sie eignet sich für Menschen, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichen Bereichen für Arbeit, Hobbys, Freizeit und Stauraum verbinden möchten und dabei Wert auf individuelle Nutzungsmöglichkeiten legen.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit allen relevanten Informationen zu und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Ausstattung und Details

Gaszentralheizung (BJ 2024)

Fenster mit Dreifachverglasung aus Kunststoff und Holz (2012)

Badezimmer mit Dusche (modernisiert 2012)

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Gäste-WC (modernisiert)

Wohnzimmer mit Kamin

Büroanbau mit 3 Büroräumen

ausgebauter Spitzboden (gedämmt)

Loggia mit Zugang aus einem der Schlafräume sowie dem Badezimmer

Terrasse mit Außenkamin

uneinsehbarer Garten

Garage und mehrere Frestellplätze

Vollunterkellerung (gemauertes Fundament) mit:

Schwimmbad mit Dusche, Werkstatt, Weinkeller sowie weiterer Kellerraum zur freien Verfügung

Objektnummer: 26202052 - 46414 Rhede

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage der Stadt Rhede. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine gewachsene Nachbarschaft aus.

Das Stadtzentrum von Rhede mit seinen vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten liegt etwa 2 km entfernt und ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich überwiegend im Umkreis von 1 bis 2 km und gewährleisten eine sehr gute Nahversorgung.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Über die Bundesstraße B67 sind die Städte Bocholt, Borken und die umliegenden Gemeinden des Westmünsterlandes schnell erreichbar. Die Autobahn A3 befindet sich in einer Entfernung von rund 15 km und ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung bieten einen hohen Erholungswert. Das Frei- und Hallenbad liegt nur ca. 1km entfernt. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Objektnummer: 26202052 - 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