Rhede

Gewerbe & Wohnen vereint, Schank- & Speisewirtschaft mit Wohnung

Property ID: 25202018

PURCHASE PRICE: 0 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 444 m^2

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

At a glance

Property ID	25202018
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1953
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 473 m²
Commercial space	ca. 143 m²
Rentable space	ca. 473 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	285.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

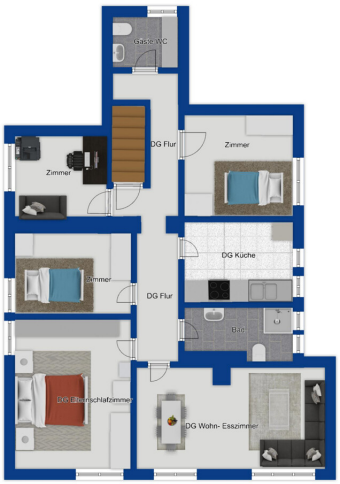
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

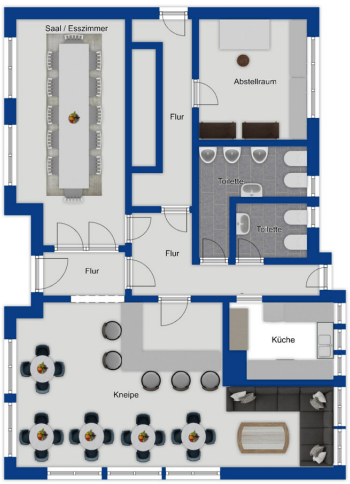
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

A first impression

Dieses massiv errichtete Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1953 vereint Wohnen und Gewerbe unter einem Dach. Mit zwei Geschossen, einem teilweise ausgebauten Spitzboden sowie einem Teilkeller bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Flächenaufteilung
•ca. 143 m² Nutzfläche im Erdgeschoss
•ca. 140 m² Wohnfläche im Dachgeschoss
•zusätzliche Flächen im Spitzboden, Keller und in zwei Garagen
•fünf genehmigte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück

Erdgeschoss – Gewerbefläche
Die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit mit ca. 143 m² ist funktional aufgeteilt in:
•Schankraum
•Gesellschaftszimmer (mit Holzdielenboden)
•Küche
•Büro/Abstellraum
•Sanitäreinrichtungen: zwei Damentoiletten, zwei Herrentoiletten mit drei Urinalen

Dachgeschoss – Wohnen
Die Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und großzügigem Grundriss:
•Eingangsbereich / Diele / Flur
•Wohn- und Esszimmer
•Küche
•Badezimmer mit Dusche
•Hauswirtschaftsraum
•vier Schlafzimmer
•Büro
Wohn- und Schlafräume sind mit Laminatboden ausgestattet, Küche und Bad sind gefliest.

Spitzboden und Keller
Über einen schmalen Treppenaufgang gelangen Sie in das teilweise ausgebaute Spitzboden. Dieser bietet zwei zusätzliche Räume sowie einen großen Abstellraum. Eine Genehmigung als Wohnfläche liegt hier vermutlich nicht vor.

Der Teilkeller verfügt über einen Kühlraum/Bierkeller, Heizungsraum sowie vier Vorratsräume.

Die Immobilie wurde 2001 umfassend modernisiert (Fenster, Türen, Leitungen, Heizkörper), die Gaszentralheizung 2021 erneuert.

Im Keller sind Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden.

Ein solides Wohn- und Geschäftshaus mit großzügigen Flächen und modernisierten Details – perfekt für Eigennutzer mit Gewerbeanteil oder als attraktive Kapitalanlage.

Das Haus steht teilweise leer und kann nach Absprachen bezogen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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.

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

All about the location

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Rhede.

Fußläufig zum Grundstück befindet sich ein öffentlicher Parkplatz und im näheren Umfeld weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser, Kindergärten, Grundschulen und Gewerbeimmobilien.

Zur Fußgängerzone sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

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.

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 285.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25202018 - 46414 Rhede

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com