

Rhede

Ein- oder Zweifamilienhaus? Entscheiden Sie selbst!

Property ID: 26202008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 282 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 533 m²

Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

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

Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

At a glance

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID | 26202008 |
| Living Space | ca. 282 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1885 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price | 419.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1990 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony |

Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 200.80 kWh/m²a |
| Energy certificate valid until | 08.11.2035 | Energy efficiency class | G |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1885 |

Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

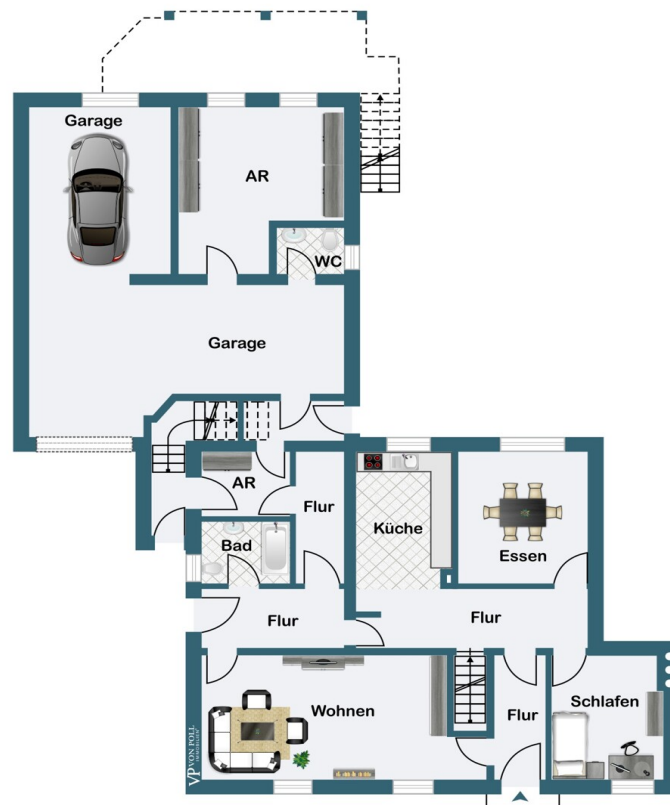
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 26202008 - 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: 26202008 - 46414 Rhede

A first impression

Diese ansprechende Immobilie bietet mit ca. 282 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 533 m² ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das im Jahr 1885 erbaute Zweifamilienhaus wurde im Obergeschoss umfassend modernisiert und ausgebaut, so dass es sich in einem gepflegten Zustand befindet.

Das Erdgeschoss mit einem separaten Eingang, bietet eine Wohnfläche von ca. 109 m². Es ist sanierungsbedürftig und bietet großes Potenzial zur individuellen Gestaltung – ob als separate Wohnung zur Vermietung, als Raum für eine große Familie oder zur Umsetzung eines Mehrgenerationenhauses. Eine mögliche Aufteilung umfasst Badezimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Abstellraum.

Durch den eigenen Eingang gelangen sie ins Obergeschoss. Im Obergeschoss befindet sich eine modernisierte Wohneinheit mit durchdachter Raumaufteilung. Über das Treppenhaus gelangt man in den Flur, der direkt an die Küche anschließt. Das offene Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon schafft ein helles, freundliches Wohnambiente. Weiterhin stehen ein Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer, ein Gäste-WC, sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Ein Heizungsraum, der auch als Abstellraum genutzt wird, sowie ein Büro (ehemals Kinderzimmer) ergänzen das Raumangebot. Im teilweise ausgebauten Spitzboden befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das nicht in der Wohnfläche enthalten ist.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet weitere Nutzflächen.

Es verfügt über zwei getrennte Heizungsanlagen sowie separate Strom- und Gaszähler. Die Wasserzähler sind einheitlich.

Der geräumige Garten bietet zwei überdachte Terrassen, eine freie Terrasse und einen Wohnwagen.

Zusätzlich bietet die Immobilie eine große Garage mit Platz für drei PKWs, ein Abstellraum oder Werkstatt und ein weiteres Gäste-WC. Vor der Einfahrt der Garage befindet sich ein weitere PKW Stellplatz.

Insgesamt handelt es sich hier um eine massiv gebaute Immobilie. Jedoch ist, aufgrund

der heutigen energetischen Sicht, teilweise eine Sanierung im Erdgeschoss notwendig.

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. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

Details of amenities

- zwei separate Eingänge
- separate Strom- und Gaszähler
- separate Heizungsanlagen (Gaszentralheizung)
- großräumige Garage
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche
- zwei überdachte Terrassen
- eine freie Terrasse
- vier Stellplätze (drei Stellplätze in der Garage, ein Stellplatz auf der Einfahrt)
- Balkon
- Wohnwagen

Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

All about the location

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Rhede, Einkaufsmärkte, Apotheken und Ärzte sind fußläufig zu erreichen.

Die positive Entwicklung der Innenstadt geht mit dem Bau der Stadthöfen am Rheder Bach und der Pflege des alteingesessenen Einzelhandels und des historischen Ambientes einher.

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.

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

Property ID: 26202008 - 46414 Rhede

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 200.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1885.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 26202008 - 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