

Rhede

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

Número de propiedad: 26202052

Neuvorstellung



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 756 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26202052                                             |
| Superficie habitable | ca. 190 m²                                           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                    |
| Habitaciones         | 6                                                    |
| Dormitorios          | 4                                                    |
| Baños                | 2                                                    |
| Año de construcción  | 1975                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 1<br>x Garaje |

|                                   |                                                                                                              |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                  | 349.000 EUR                                                                                                  |
| Casa                              | Casa unifamiliar                                                                                             |
| Comisión                          | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                           |
| Modernización /<br>Rehabilitación | 2024                                                                                                         |
| Método de construcción            | Componentes<br>prefabricados                                                                                 |
| Espacio utilizable                | ca. 395 m²                                                                                                   |
| Características                   | Terraza, WC para<br>invitados, Piscina,<br>Chimenea, Jardín / uso<br>compartido, Cocina<br>empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## Datos energéticos

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción central |
| Fuente de energía      | Gas                 |
| Información energética | En trámite          |

Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad



Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

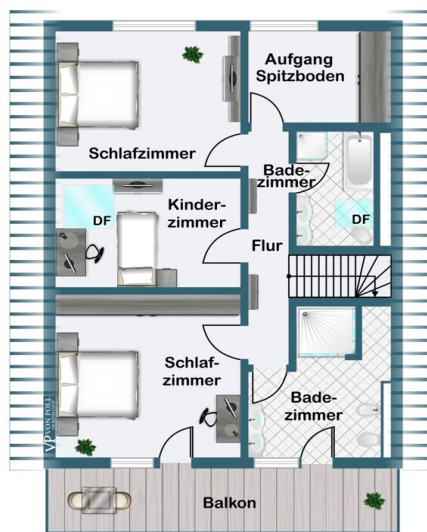
T.: 0800 - 333 33 09

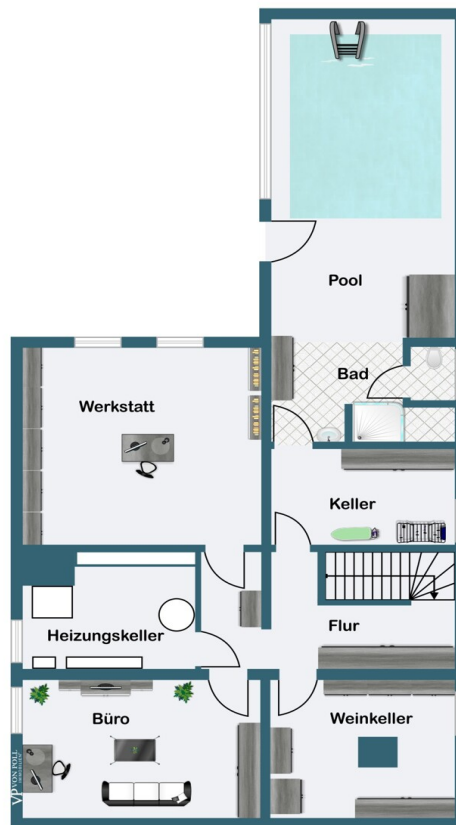
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

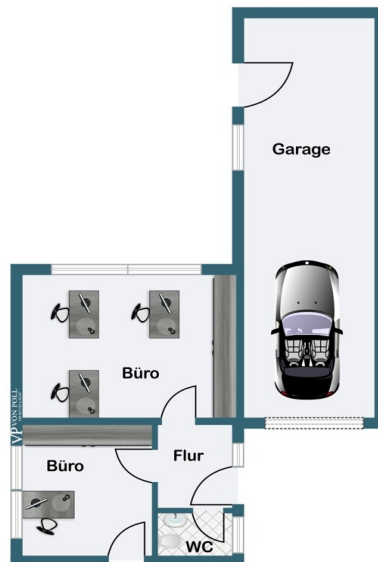
Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer großzügigen Nutzfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und einem ca. 756 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 400 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede**

## **Detalles de los servicios**

**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**

**Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26202052 - 46414 Rhede**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Sascha Mermann**

---

**Westend 27, 46399 Bocholt**

**Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0**

**E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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