

Rhede

## Espace mixte commercial et résidentiel : un restaurant-bar avec un appartement.

**CODE DU BIEN: 25202023**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 444 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25202023
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1953
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 473 m <sup>2</sup>
Espace commercial	ca. 143 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 473 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	285.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

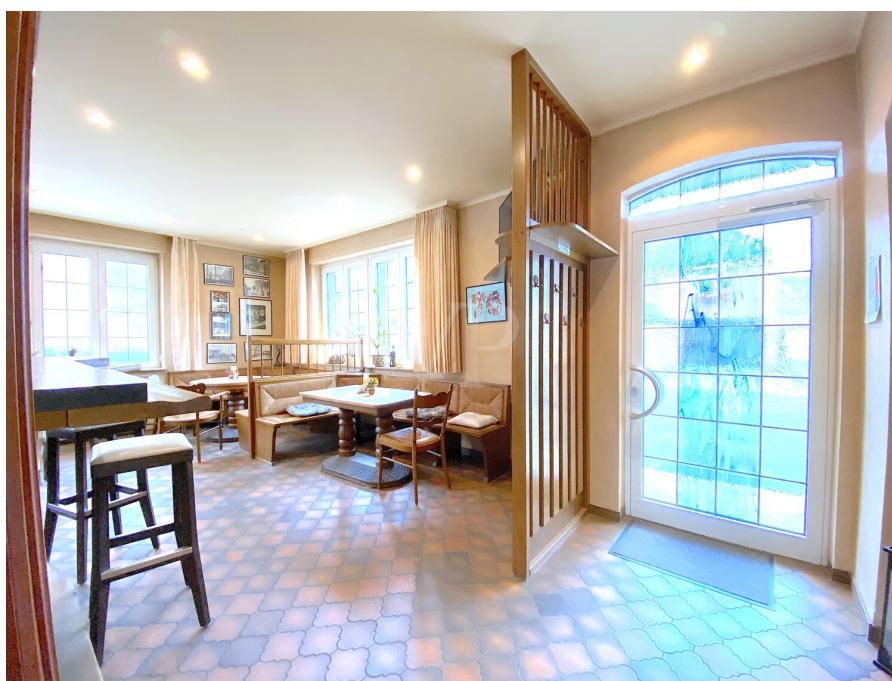
CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



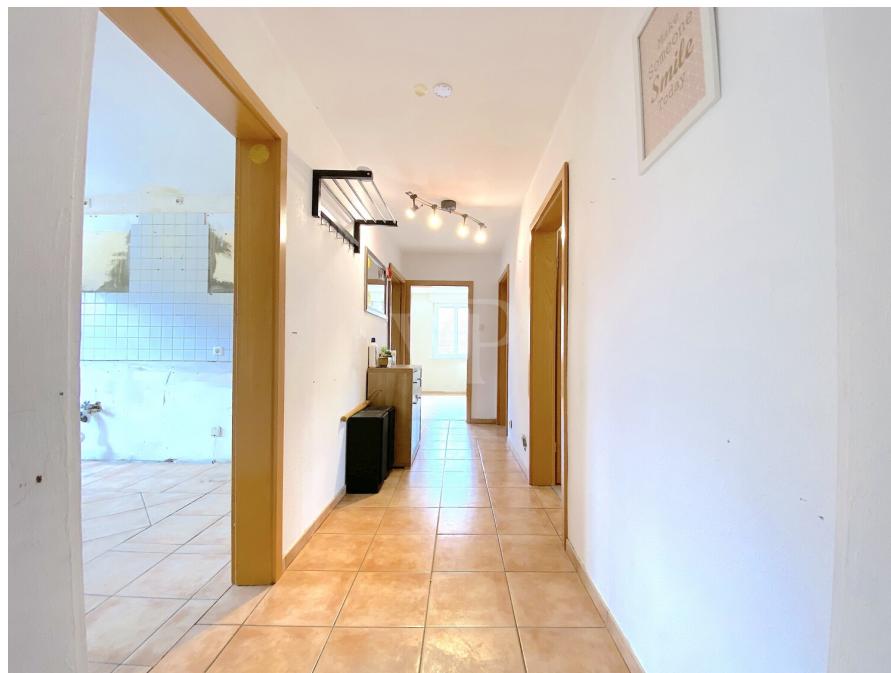
CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



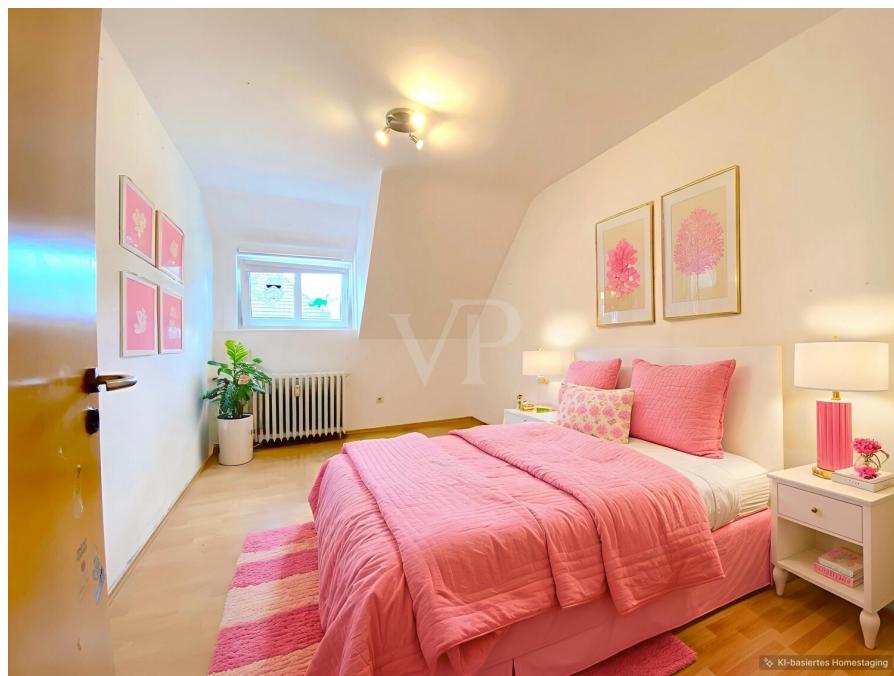
CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## Une première impression

Cet immeuble résidentiel et commercial de construction solide, datant de 1953, réunit espaces de vie et de travail sous un même toit. Avec deux étages, des combles partiellement aménagés et un sous-sol partiel, la propriété offre de multiples possibilités d'aménagement – idéale pour les propriétaires occupants ou les investisseurs. Plan : • Environ 143 m<sup>2</sup> de surface utile au rez-de-chaussée • Environ... 140 m<sup>2</sup> habitables sous les combles • Espace supplémentaire dans le grenier, le sous-sol et deux garages • Cinq places de parking homologuées sur la propriété. Rez-de-chaussée – Local commercial : Le local commercial du rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 143 m<sup>2</sup>, est fonctionnellement divisé en : • espace bar • salle de réception (avec parquet) • cuisine • bureau/débarras • sanitaires : deux toilettes femmes et deux toilettes hommes avec trois urinoirs. Combles – Appartement : L'appartement sous les combles offre une surface habitable d'environ 140 m<sup>2</sup> et une distribution spacieuse : • hall d'entrée • séjour/salle à manger • cuisine • salle de bains avec douche • buanderie • quatre chambres • bureau. Le séjour et les chambres sont revêtus de parquet stratifié, tandis que la cuisine et la salle de bains sont carrelées. Grenier et sous-sol : Un escalier étroit mène au grenier partiellement aménagé. Celui-ci offre deux pièces supplémentaires et un grand débarras. Il est probable que cet espace ne soit pas homologué pour un usage d'habitation. Le sous-sol partiel comprend une chambre froide/cave à bière, une chaufferie et quatre débarras. L'immeuble a fait l'objet d'une importante modernisation en 2001 (fenêtres, portes, canalisations, radiateurs) et le système de chauffage central au gaz a été remplacé en 2021. Des traces d'humidité sont à noter au sous-sol. Ce solide immeuble mixte offre de généreux espaces de vie et des finitions modernes – idéal pour un propriétaire occupant avec une activité commerciale ou comme investissement locatif attractif. L'immeuble est partiellement vacant et peut être occupé sur rendez-vous. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous envoyer une brochure détaillée avec photos et sommes bien entendu disponibles pour une visite. Nous attendons votre demande avec intérêt.

**CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 285.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Mermann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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