

Rhede

# Exklusive Stadtvilla mit Stil, Komfort und Privatsphäre

CODE DU BIEN: 26202022



PRIX D'ACHAT: 915.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.087 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26202022 - 46414 Rhede**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26202022 - 46414 Rhede**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202022
Surface habitable	ca. 229 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1950
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	915.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 400 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>173.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>01.11.2032</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2021</b>

CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202022 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202022 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202022 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202022 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



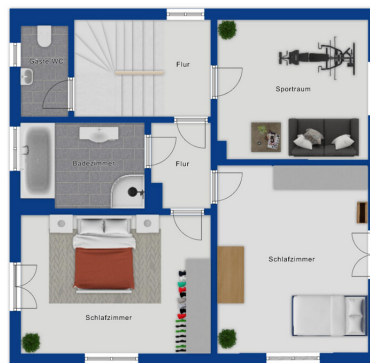
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

CODE DU BIEN: 2620222 - 46414 Rhede

## Plans d'étage





www.von-poll.com



www.von-poll.com

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: 2620222 - 46414 Rhede**

## Une première impression

Willkommen in Ihrer neuen Traumvilla – einem Zuhause, das modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein rundum gepflegtes Ambiente harmonisch vereint. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.087 m<sup>2</sup> erwarten Sie rund 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sechs Zimmern, die Raum für Familie, Arbeit, Fitness und Entspannung bieten.

Beim Betreten der Villa empfängt Sie eine einladende Diele, die direkt in den offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Das Wohnzimmer mit Kamin ist ein perfekter Ort für gemütliche Abende, während die offene, 2023 modernisierte Küche mit großem Essbereich zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Momenten einlädt. Ein Büro bietet ruhige Rückzugsmöglichkeiten, und das Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss finden Sie das Elternschlafzimmer mit integrierter Klimaanlage für erholsame Nächte, ein Kinderzimmer und einen Fitnessraum für vielseitige Nutzung ebenfalls mit Klimaanlage, ein modernes Badezimmer und ein weiteres Gäste-WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss von 1997 ist ebenfalls klimatisiert und bietet ein Studiozimmer für Kinder, Homeoffice oder Gäste sowie ein weiteres Badezimmer.

Die Teilunterkellerung verwöhnt mit einem Wellnessbereich inklusive Sauna, zwei Abstellräumen und Heizungsraum – ideal für Entspannung und praktische Nutzung.

Die Außenanlage beeindruckt mit zwei Garagen (eine gefliest, eine gepflastert), Garten, Gartenhütte, zwei überdachten Terrassen, Gartenanbau sowie Pool mit Gegenstromanlage und Whirlpool – perfekt, um aktive Erholung und entspannte Stunden im Freien zu verbinden.

Erbaut wurde die Immobilie im Jahr 1950 und durch gezielte Modernisierungen in einen exzellenten Zustand versetzt: Dachgeschossausbau 1997, Anbau an die Küche 1999, komplett erneuerte Bäder 2011 und Modernisierung 2023 mit neuem Parkettboden, frischen Wänden und Treppenhausgestaltung, erneuerten Innentüren, moderner Elektroinstallation, neuer Einbauküche und erneuertem Gäste-WC. Zentralheizung, Klimaanlage im Elternschlafzimmer sowie ein modernes Kamera- und Alarmsystem sorgen für komfortables und sicheres Wohnen.

Diese Villa bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume, offene Bereiche für gemeinschaftliche Momente, private Rückzugsorte, Wellness- und Aktivitätsräume – ein Zuhause, das vielfältige Lebensstile harmonisch miteinander verbindet. Überzeugen Sie sich

**selbst bei einer Besichtigung und erleben Sie, wie modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und großzügige Räume zu einem perfekten Wohngefühl verschmelzen.**

**Für Rückfragen oder zur Anforderung unseres ausführlichen und aussagekräftigen Exposés stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung – zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.**

**CODE DU BIEN: 26202022 - 46414 Rhede**

## **Détails des commodités**

- **zwei Fitnessräume**
- **Gaszentralheizung**
- **Klimaanlage im OG und DG**
- **Teilunterkellerung**
- **Alarmanlage**
- **Gartenhütte**
- **Gartenanbau mit Pool inkl. Gegenstromanlage und Whirlpool**
- **Wellnessraum mit Sauna**
- **hochwertiger Parkettboden**
- **zwei Badezimmer mit Dusche**
- **zwei Gäste-WC**
- **neue Einbauküche**

**CODE DU BIEN: 26202022 - 46414 Rhede**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Rhede.**

**Fußläufig zum Grundstück befinden sich ein Kinderspielplatz und im näheren Umfeld weitere Einfamilienhäuser, Kindergärten und Grundschulen.**

**Zur Rheder Fußgängerzone sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrrad. Das Hallen- und Freibad, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Geschäfte sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.**

**CODE DU BIEN: 26202022 - 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)**