

Rhede

# Familienfreundlich & Jung - Zuhause mit Gartenidylle in ländlicher Lage

????????? ??????????: 25202020

VERKAUFT



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

???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 512 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25202020                |
| ????????????          | ca. 120 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 4                       |
| ????????????? ???     | 3                       |
| ???????????           |                         |
| ???????????           | 1                       |
| ????? ??????????????  | 2007                    |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????      |
|                       | ?????? ??????????????,  |
|                       | 1 x ????????            |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????            | ?????????                                                                             |
|                           | ????????????????                                                                      |
| ??????                    | ??????????????                                                                        |
|                           | ????????????????                                                                      |
| ?????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????                | ?????????                                                                             |
| ??????????????            |                                                                                       |
| ????????????????????????? | ca. 160 m²                                                                            |
| ??????                    |                                                                                       |
| ?????????                 | ?????????, WC                                                                         |
|                           | ?????????????, ??????,                                                                |
|                           | ??????????????????                                                                    |
|                           | ?????????                                                                             |

??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

????????????? ??????????

|                                                     |                             |                                                                                |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????                      | ???????                                                                        | 70.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 18.09.2035                  | ?????????????<br>?????????????                                                 |               |
| ????? ????????????                                  | ??????                      | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                  | B             |
|                                                     |                             | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2007          |

??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ?????????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????? : 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ?????????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ?????????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ?????????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????? : 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

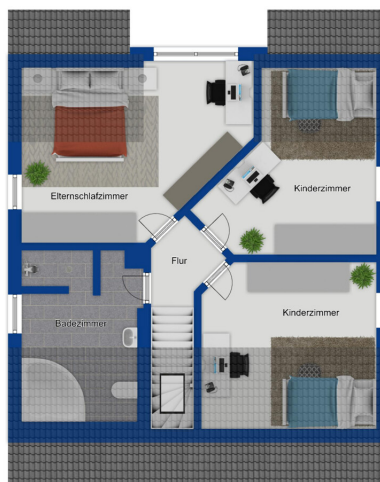
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

??????? ???????? : 25202020 - 46414 Rhede

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25202020 - 46414 Rhede

??? ?????? ??????????

JUNG, LÄNDLICH, FAMILIENFREUNDLICH!

Diese drei Worte beschreiben das 2007 massiv erbaute, gepflegte und freistehende Einfamilienhaus am besten.

Hier könnte sich Ihr Traum vom Eigenheim mit Garten und Garage verwirklichen.

Auf dem ca. 512 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist der Garten durch die Lage und die vollständige, blickdichte Umzäunung von der Straße aus nicht einsehbar.

Das Haus zeichnet sich besonders durch die hervorragende Aufteilung, sowohl Innen als auch Außen aus.

Die Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup> verteilt sich mit 4 Zimmern über zwei Geschosse. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Aus der Einfahrt betreten Sie das Erdgeschoss und befinden sich im Eingangsbereich, der Diele mit dem hellen Treppenhaus.

Auf der rechten Seite der Diele erreichen sie den Hauswirtschaftsraum und angrenzend das Gäste-WC.

Anschließend betreten Sie den Großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser bietet viel Komfort, durch die großzügige Aufteilung, die vielen Fenster und der Blick so wie der Zugang zur Terrasse und Garten.

Der gepflegte Garten, ist pflegeleicht und bietet eine Gartenhütte mit Stauraum für Gartenmaterialien. Es ist sehr einladend zum Entspannen, verweilen und ermöglicht den Genuss, den Sonnenaufgang, als auch den Sonnenuntergang zu jeder Jahreszeit zu erleben.

Ebenfalls angeschlossen an das Wohn- und Esszimmer befindet sich die geräumige Küche in Holzoptik und einer Sitzgelegenheit.

Zurück in der Diele erreichen Sie über die Treppe das Dachgeschoss. Aus dem Flur betreten sie auf der rechten Seite, dass erste und zweite Kinderzimmer.

Auf der linken Seite erreichen Sie das helle Elternschlafzimmer mit zwei bodentiefen

Fenstern.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine ebenerdige Dusche. Zudem ist es hell und geräumig, so dass man entspannt zu zweit die Räumlichkeit nutzen kann.

Im nicht ausgebautem Spitzboden befindet sich die Heizungsanlage und weitere Abstellmöglichkeiten.

Aus der Einfahrt, die zwei weitere Stellplätze für PKWs beinhaltet, ist der Zugang zur Garage möglich. Diese bietet ausreichend Platz für Fahrräder oder einen PKW, Gartengeräte und hat einen Zugang zum Garten.

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.

??????? ?????????: 25202020 - 46414 Rhede

???????????????? ???? ??????????

- Terrassen in Süd und Westausrichtung
- Bodenbeläge Fliesen und Kork
- Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Sanitär- Ausstattungen, 1 x Duschen, 1 x Badewanne
- Hauswirtschaftsraum
- Garage mit elektrischem Tor
- Gartenhütte
- Spitzboden als Nutzfläche
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss

??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich am Rande von Rhede, in einer Seitenstraße, im Stadtteil Vardingholt / Spoler.

Fußläufig zum Grundstück befinden sich Felder, Wälder, Gärten, Kinderspielplatz und im näheren Umfeld weitere Einfamilienhäuser, Kindergärten und Grundschule.

Zur Rheder Fußgängerzone sind es nur ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad. 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.

??????? ???????: 25202020 - 46414 Rhede

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ?????????: 25202020 - 46414 Rhede

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Mermann

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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