

Rhede

# Ein- oder Zweifamilienhaus? Entscheiden Sie selbst!

????????? ??????????: 25202030

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 282 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 533 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

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

??????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ??? ??????

|                     |                      |                     |                       |
|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25202030             | ????? ??????        | 419.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 282 m²           | ???????????         | Käuferprovision       |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 7                    |                     | MwSt.) des            |
| ????????????? ???   | 4                    |                     | beurkundeten          |
| ???????????         |                      | ????? ????????????? | Kaufpreises           |
| ???????????         | 2                    | ????? ????????????? | 1990                  |
| ????? ????????????? | 1885                 | ?????????           | ???????               |
|                     |                      | ??????????????      |                       |
| ????? ????????????? | 1 x ????????????     | ???????             | ?????????, WC         |
|                     | ????? ?????????????, |                     | ?????????????, ?????, |
|                     | 1 x ???????          |                     | ?????????             |

??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

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

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 200.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 08.11.2035           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | G              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1885           |

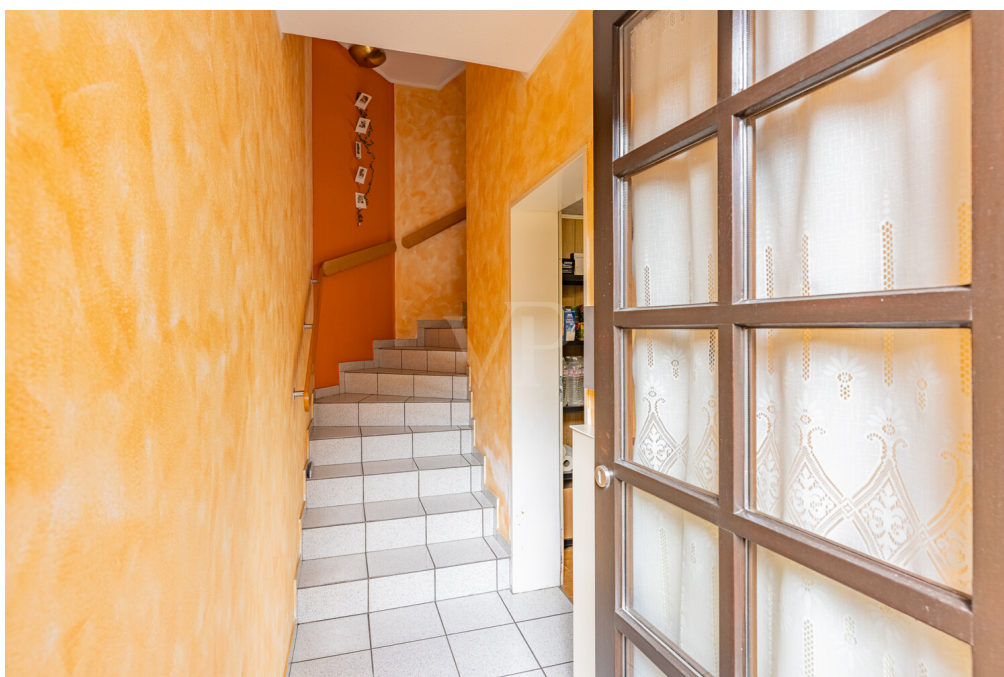
??????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



???????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ?????????



???????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



???????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????? : 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



???????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



???????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



???????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ?????????



??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ?????????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



???????? ?????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ???????



??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

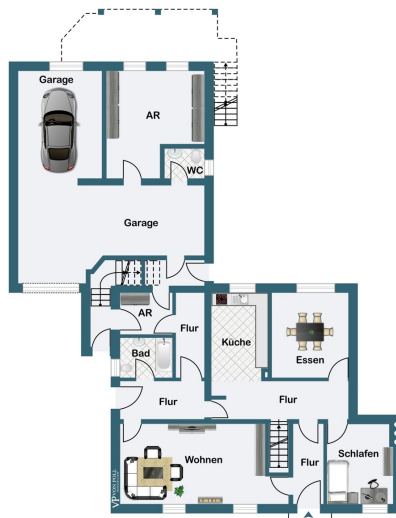


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

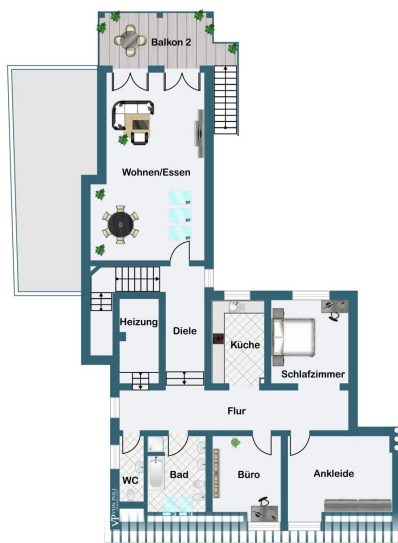
T.: 0800 - 333 33 09

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



??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

?? ????????



Neuvorstellung

??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

## ??? ?????? ??????????

Diese ansprechende Immobilie bietet mit ca. 282 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 533 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

??????? ????????: 25202030 - 46414 Rhede

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

- 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

??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

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

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.

??????? ???????: 25202030 - 46414 Rhede

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 200.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1885.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 25202030 - 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)