

Rhede

Gewerbe & Wohnen vereint, Schank- & Speisewirtschaft mit Wohnung

VP azonosító: 25202023



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 444 m²



O	Áttekintés
0	Az ingatlan
0	Áttekintés: Energia adatok
0	Alaprajzok
0	Az elso benyomás
0	Minden a helyszínrol
0	További információ / adatok

Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	25202023
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1953
Parkolási lehetoségek	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	Érdeklodésre
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 473 m²
Kereskedelmi terület	ca. 143 m²
Bérelheto terület	ca. 473 m²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány	
Teljes energiaigény	285.80 kWh/m²a	
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	Н	
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016	

























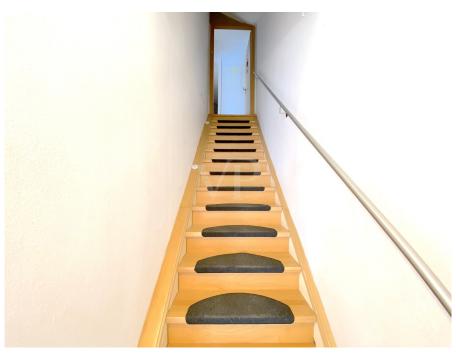




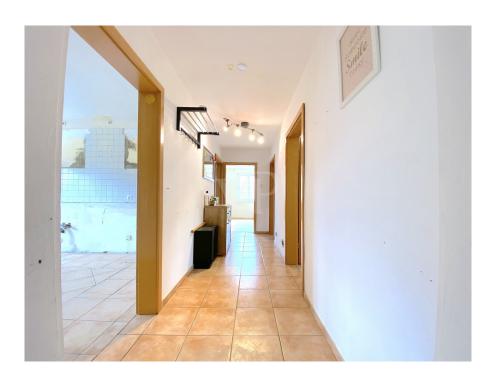


























































Az ingatlan

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



Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.



Az elso benyomás

Dieses massiv errichtete Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1953 vereint Wohnen und Gewerbe unter einem Dach. Mit zwei Geschossen, einem teilweise ausgebauten Spitzboden sowie einem Teilkeller bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Flächenaufteilung

- •ca. 143 m² Nutzfläche im Erdgeschoss
- •ca. 140 m² Wohnfläche im Dachgeschoss
- •zusätzliche Flächen im Spitzboden, Keller und in zwei Garagen
- •fünf genehmigte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück

Erdgeschoss - Gewerbefläche

Die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit mit ca. 143 m² ist funktional aufgeteilt in:

- Schankraum
- •Gesellschaftszimmer (mit Holzdielenboden)
- •Küche
- •Büro/Abstellraum
- •Sanitäreinrichtungen: zwei Damentoiletten, zwei Herrentoiletten mit drei Urinalen

Dachgeschoss - Wohnen

Die Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² und großzügigem Grundriss:

- •Eingangsbereich / Diele / Flur
- •Wohn- und Esszimmer
- •Küche
- •Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum
- •vier Schlafzimmer
- •Büro

Wohn- und Schlafräume sind mit Laminatboden ausgestattet, Küche und Bad sind gefliest.

Spitzboden und Keller

Über einen schmalen Treppenaufgang gelangen Sie in das teilweise ausgebaute Spitzboden. Dieser bietet zwei zusätzliche Räume sowie einen großen Abstellraum. Eine Genehmigung als Wohnfläche liegt hier vermutlich nicht vor.



Der Teilkeller verfügt über einen Kühlraum/Bierkeller, Heizungsraum sowie vier Vorratsräume.

Die Immobilie wurde 2001 umfassend modernisiert (Fenster, Türen, Leitungen, Heizkörper), die Gaszentralheizung 2021 erneuert.

Im Keller sind Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden.

Ein solides Wohn- und Geschäftshaus mit großzügigen Flächen und modernisierten Details – perfekt für Eigennutzer mit Gewerbeanteil oder als attraktive Kapitalanlage.

Das Haus steht teilweise leer und kann nach Absprachen bezogen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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.



Minden a helyszínrol

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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 285.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Mermann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com