

Rhede

## Ein- oder Zweifamilienhaus? Entscheiden Sie selbst!

VP azonosító: 26202008



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 419.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 282 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 533 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Áttekintés

VP azonosító	26202008	Vételár	419.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 282 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	1990
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	1885		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

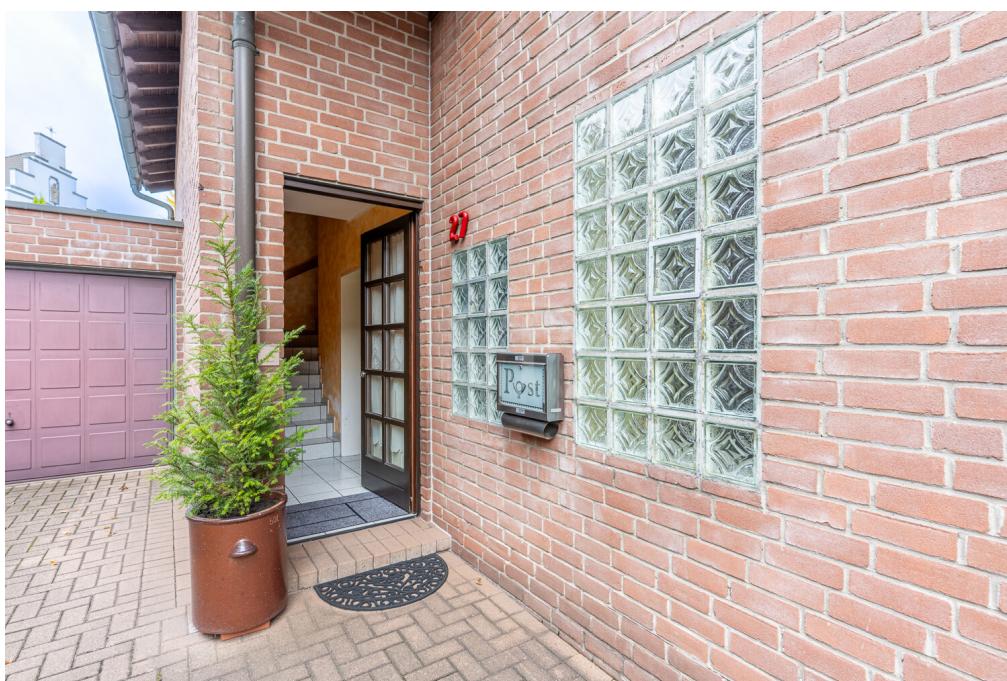
VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	200.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1885

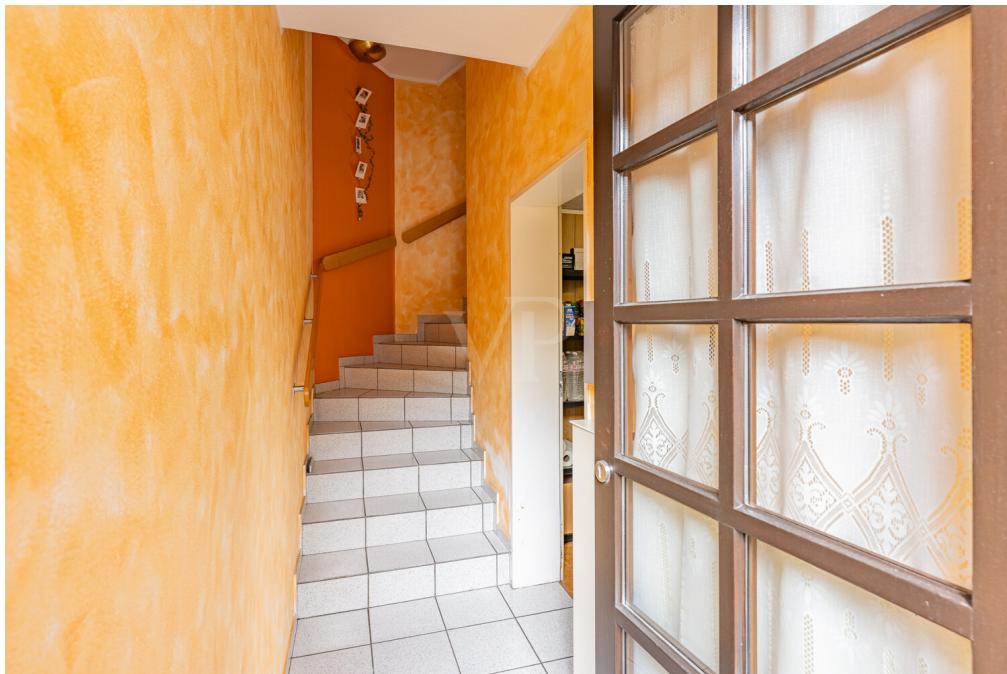
VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



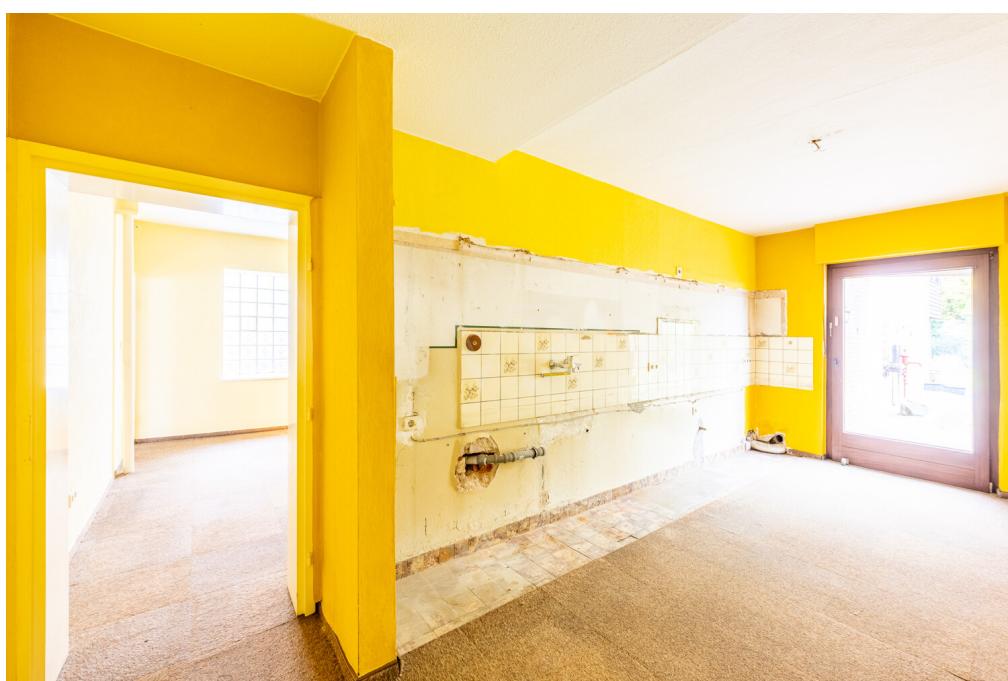
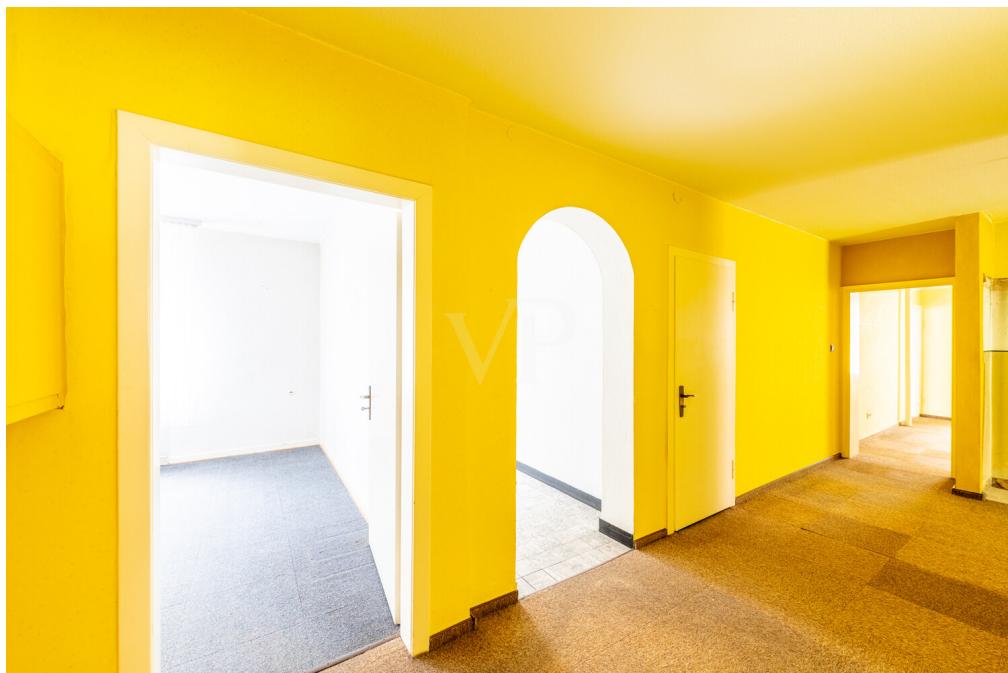
VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

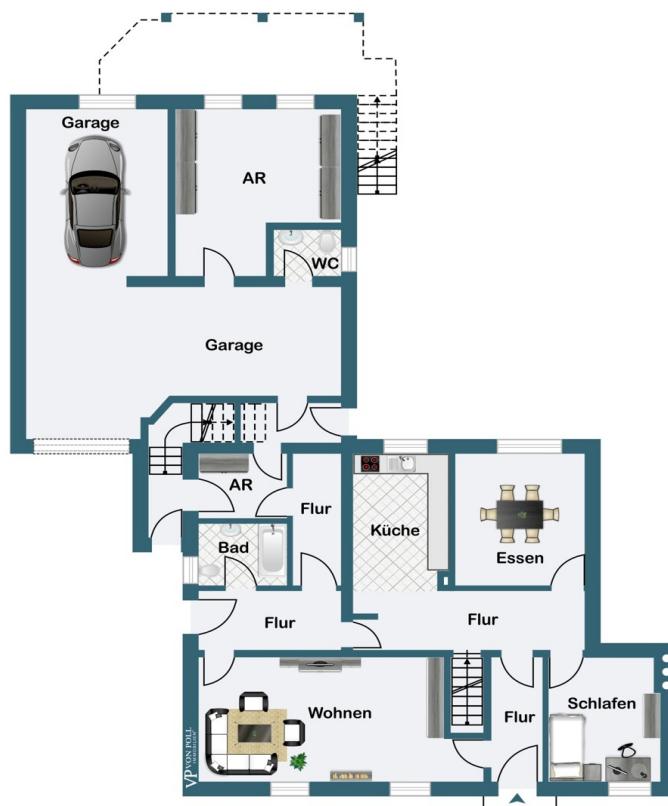
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede**

## Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede**

## Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**VP azonosító: 26202008 - 46414 Rhede**

## 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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