

Rhede

## Spazio commerciale e residenziale combinato: un ristorante e un bar con un appartamento.

**Codice oggetto: 25202018**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25202018
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 473 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 143 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 473 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	285.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

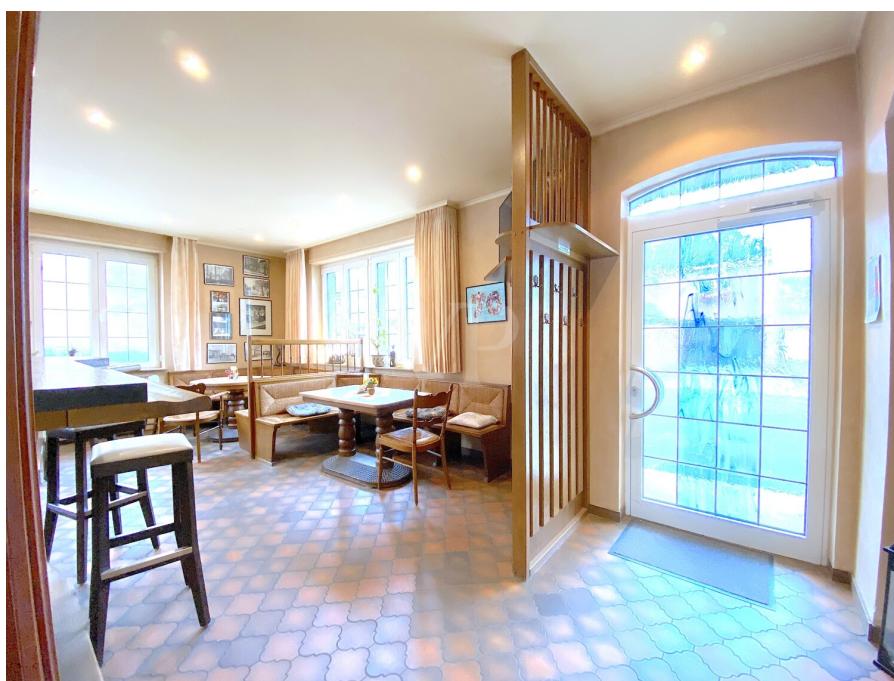
Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



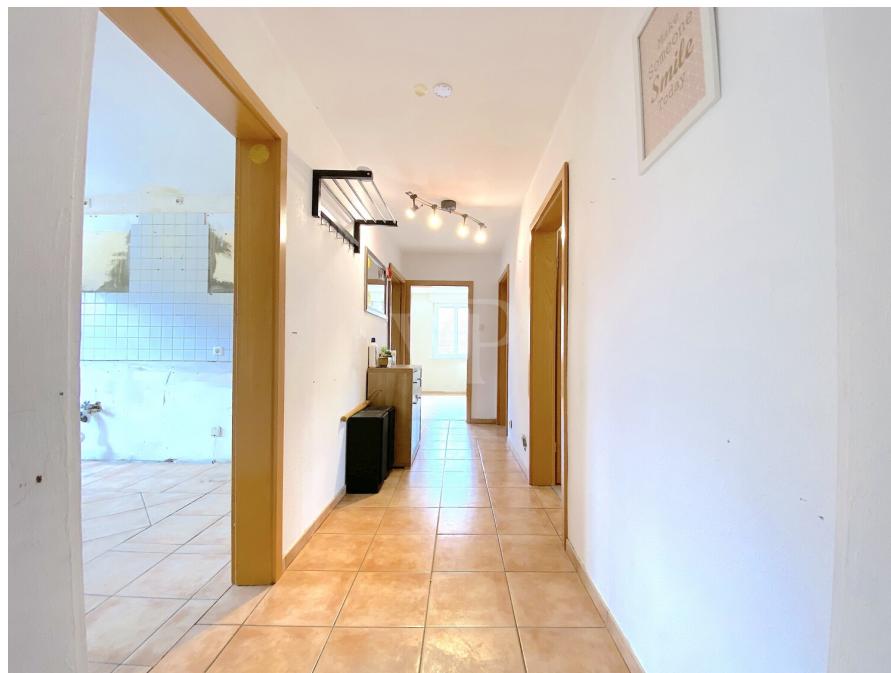
Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



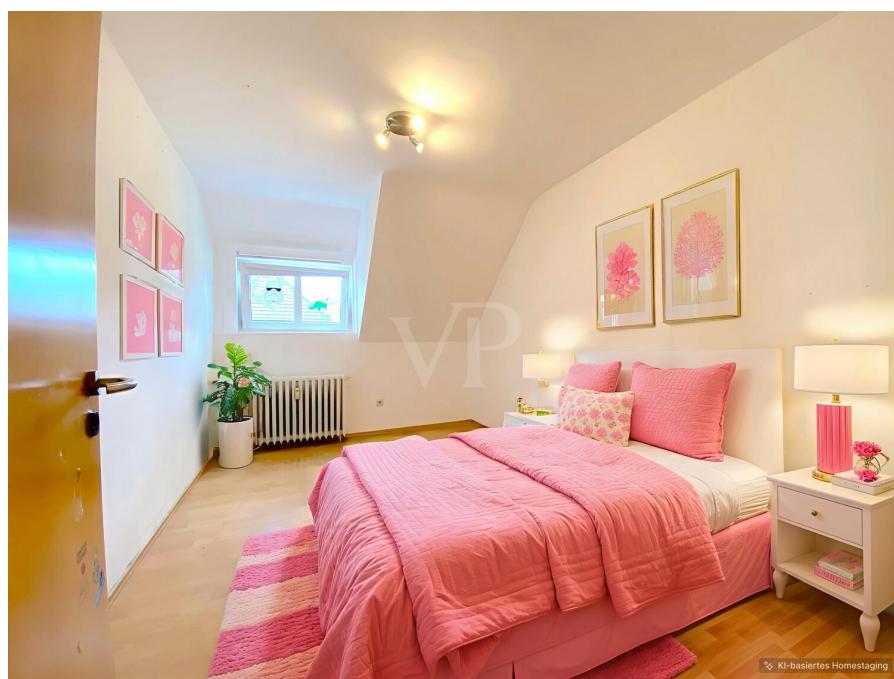
Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## Una prima impressione

Questo edificio residenziale e commerciale, risalente al 1953, è costruito in modo solido e combina spazi abitativi e lavorativi sotto lo stesso tetto. Con due piani, una soffitta parzialmente rifinita e un seminterrato parziale, la proprietà offre opzioni di utilizzo versatili, ideale per proprietari o investitori. Planimetria:

- Circa 143 m<sup>2</sup> di superficie utile al piano terra
- Circa 100 m<sup>2</sup> di superficie utile al piano terra
- Circa 143 ... 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile in mansarda
- spazio aggiuntivo in soffitta, cantina e due garage
- cinque posti auto approvati nella proprietà

Piano terra - Spazio commerciale L'unità commerciale al piano terra, con circa 143 m<sup>2</sup>, è funzionalmente suddivisa in:

- zona bar
- sala polivalente (con pavimento in legno)
- cucina
- ufficio/ripostiglio
- servizi igienici: due bagni per donne, due bagni per uomini con tre orinatoi

Mansarda - Residenziale L'appartamento in mansarda vanta una superficie abitabile di circa 140 m<sup>2</sup> e una disposizione spaziosa:

- ingresso/corridoio
- soggiorno e sala da pranzo
- cucina
- bagno con doccia
- ripostiglio
- quattro camere da letto
- ufficio

Il soggiorno e le camere da letto hanno pavimenti in laminato, mentre la cucina e il bagno sono piastrellati.

Mansarda e seminterrato Una stretta scala conduce alla mansarda parzialmente convertita. Questa offre due stanze aggiuntive e un ampio ripostiglio. È probabile che questo spazio non sia approvato per uso residenziale. Il seminterrato parziale comprende una cella frigorifera/cantina per la birra, un locale caldaia e quattro ripostigli. L'immobile è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2001 (finestre, porte, tubature, radiatori) e l'impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato sostituito nel 2021. Sono presenti tracce di umidità nel seminterrato. Questo solido edificio ad uso misto offre ampi spazi abitativi e dettagli modernizzati: perfetto per chi lo occupa con una componente commerciale o come interessante immobile da investimento. L'immobile è parzialmente libero e può essere occupato previo accordo. Interessati? Saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata con foto e, naturalmente, siamo disponibili per un appuntamento di visita personale. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

**Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 285.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Codice oggetto: 25202018 - 46414 Rhede**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Mermann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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