

Rhede

Gewerbe & Wohnen vereint, Schank- & Speisewirtschaft mit Wohnung

Codice oggetto: 25202023



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m²



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



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25202023
Superficie netta	ca. 140 m²
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

Compenso di mediazione Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises Modernizzazione / Riqualificazione Stato dell'immobile Tipologia costruttiva Tipologia costruttiva Superficie lorda Superficie commerciale Superficie affittabile Caratteristiche Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises 2021 Necessita ristrutturazione massiccio ca. 473 m² ca. 143 m² Caratteristiche Bagni di servizio, Cucina componibile	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Riqualificazione Stato dell'immobile Necessita ristrutturazione Tipologia costruttiva massiccio Superficie lorda ca. 473 m² Superficie ca. 143 m² commerciale Superficie affittabile ca. 473 m² Caratteristiche Bagni di servizio,		beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
ristrutturazione Tipologia costruttiva massiccio Superficie lorda ca. 473 m² Superficie ca. 143 m² commerciale Superficie affittabile ca. 473 m² Caratteristiche Bagni di servizio,		2021
Superficie lorda ca. 473 m² Superficie ca. 143 m² commerciale Superficie affittabile ca. 473 m² Caratteristiche Bagni di servizio,	Stato dell'immobile	
Superficie ca. 143 m² commerciale Superficie affittabile ca. 473 m² Caratteristiche Bagni di servizio,	Tipologia costruttiva	massiccio
commerciale Superficie affittabile ca. 473 m² Caratteristiche Bagni di servizio,	Superficie lorda	ca. 473 m²
Caratteristiche Bagni di servizio,	•	ca. 143 m²
	Superficie affittabile	ca. 473 m²
	Caratteristiche	



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	285.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	Н
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

























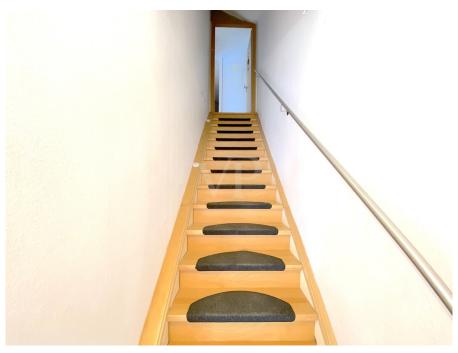






























































La proprietà

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



Planimetrie









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



Una prima impressione

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.



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.



Ulteriori informazioni

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 lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com