

Rhede

# Casa unifamiliare o bifamiliare? La scelta è tua!

Codice oggetto: 25202030

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 533 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

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

Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25202030                             |
| Superficie netta    | ca. 282 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1885                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 419.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1990                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 200.80 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.11.2035    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1885                             |

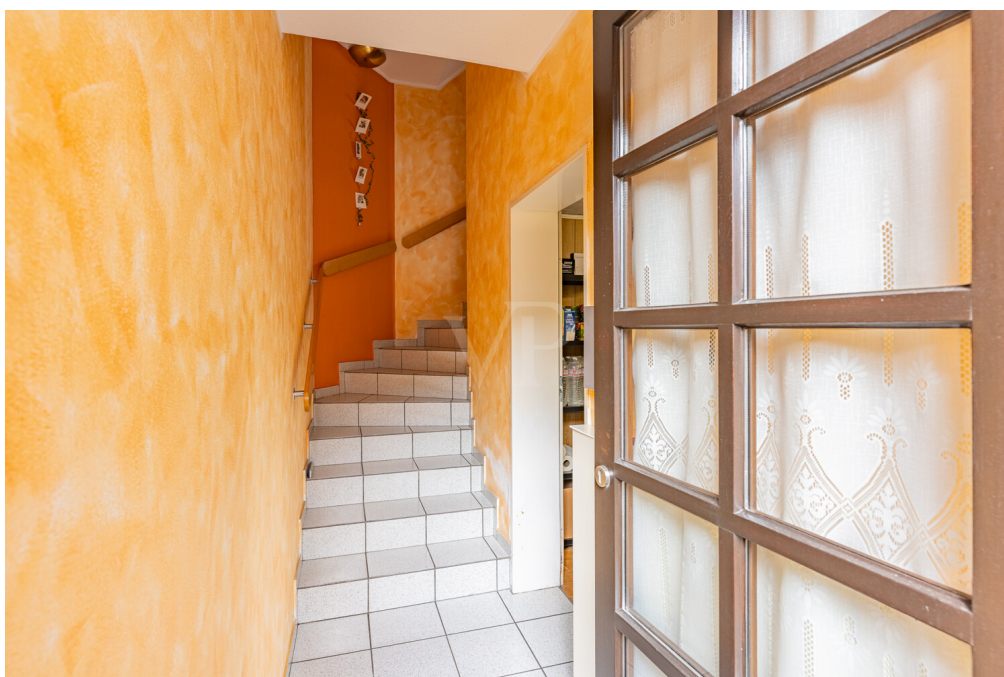
Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

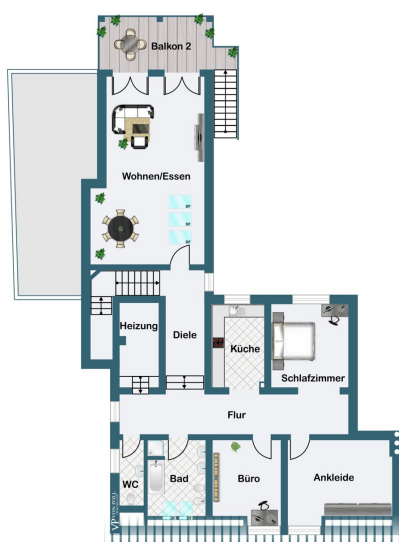
T.: 0800 - 333 33 09

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



Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## La proprietà



Neuvorstellung

Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## Una prima impressione

Questa attraente proprietà, con circa 282 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un generoso terreno di circa 533 m<sup>2</sup>, offre le condizioni ideali per diverse esigenze abitative. Costruita nel 1885, questa casa bifamiliare è stata ampiamente ristrutturata e ampliata al piano superiore, il che la rende in ottime condizioni. Il piano terra, con ingresso indipendente, offre circa 109 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Richiede lavori di ristrutturazione e offre un ampio potenziale di personalizzazione, sia come appartamento indipendente da affittare, sia come spazio abitativo per una famiglia numerosa o per creare una casa multigenerazionale. Una possibile disposizione include un bagno, una sala da pranzo, un soggiorno, una camera da letto, una cucina e un ripostiglio. Il piano superiore è accessibile tramite un ingresso indipendente. Al piano superiore si trova un appartamento modernizzato con una planimetria ben progettata. La scala conduce al corridoio, che si collega direttamente alla cucina. Il soggiorno e la sala da pranzo open space, con accesso al balcone, creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Su questo piano sono disponibili anche una camera da letto con cabina armadio, un bagno per gli ospiti e un bagno con doccia e vasca. Un locale caldaia, che funge anche da ripostiglio, e un ufficio (ex camera dei bambini) completano la zona giorno. La mansarda parzialmente ristrutturata ospita un'altra camera da letto, non inclusa nel calcolo della superficie abitabile. La casa dispone di una cantina parziale, che offre ulteriore spazio utilizzabile. Dispone di due sistemi di riscaldamento separati e contatori separati per elettricità e gas. I contatori dell'acqua sono in comune. L'ampio giardino offre due terrazze coperte, una terrazza scoperta e una roulotte. La proprietà comprende anche un ampio garage con spazio per tre auto, un ripostiglio o un'officina e un ulteriore bagno per gli ospiti. Un altro posto auto si trova di fronte all'ingresso del garage. Nel complesso, si tratta di una proprietà solida. Tuttavia, a causa degli attuali standard di efficienza energetica, sono necessari alcuni lavori di ristrutturazione al piano terra. Saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata con foto e, naturalmente, siamo disponibili per un appuntamento di visita personale. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta. L'immobile è disponibile su appuntamento.

Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25202030 - 46414 Rhede

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25202030 - 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)