

Rhede

Exklusive Stadtvilla mit Stil, Komfort und Privatsphäre

Codice oggetto: 26202022



PREZZO D'ACQUISTO: 915.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.087 m²

Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

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

Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26202022
Superficie netta	ca. 229 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	915.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 400 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	173.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.11.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

La proprietà



Codice oggetto: 26202022 - 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

Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

Planimetrie

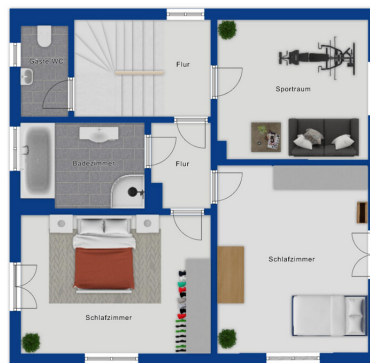




Immagine solo illustrativa



Immagine solo illustrativa

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: 26202022 - 46414 Rhede

Una prima impressione

Willkommen in Ihrer neuen Traumvilla – einem Zuhause, das modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein rundum gepflegtes Ambiente harmonisch vereint. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.087 m² erwarten Sie rund 229 m² Wohnfläche mit sechs Zimmern, die Raum für Familie, Arbeit, Fitness und Entspannung bieten.

Beim Betreten der Villa empfängt Sie eine einladende Diele, die direkt in den offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Das Wohnzimmer mit Kamin ist ein perfekter Ort für gemütliche Abende, während die offene, 2023 modernisierte Küche mit großem Essbereich zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Momenten einlädt. Ein Büro bietet ruhige Rückzugsmöglichkeiten, und das Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss finden Sie das Elternschlafzimmer mit integrierter Klimaanlage für erholsame Nächte, ein Kinderzimmer und einen Fitnessraum für vielseitige Nutzung ebenfalls mit Klimaanlage, ein modernes Badezimmer und ein weiteres Gäste-WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss von 1997 ist ebenfalls Klimatisiert und bietet ein Studiozimmer für Kinder, Homeoffice oder Gäste sowie ein weiteres Badezimmer.

Die Teilunterkellerung verwöhnt mit einem Wellnessbereich inklusive Sauna, zwei Abstellräumen und Heizungsraum – ideal für Entspannung und praktische Nutzung.

Die Außenanlage beeindruckt mit zwei Garagen (eine gefliest, eine gepflastert), Garten, Gartenhütte, zwei überdachten Terrassen, Gartenanbau sowie Pool mit Gegenstromanlage und Whirlpool – perfekt, um aktive Erholung und entspannte Stunden im Freien zu verbinden.

Erbaut wurde die Immobilien Jahr 1950 und durch gezielte Modernisierungen in einen exzellenten Zustand versetzt: Dachgeschossausbau 1997, Anbau an die Küche 1999, komplett erneuerte Bäder 2011 und Modernisierung 2023 mit neuem Parkettboden, frischen Wänden und Treppenhausgestaltung, erneuerten Innentüren, moderner Elektroinstallation, neuer Einbauküche und erneuertem Gäste-WC. Zentralheizung, Klimaanlage im Elternschlafzimmer sowie ein modernes Kamera- und Alarmsystem sorgen für komfortables und sicheres Wohnen.

Diese Villa bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume, offene Bereiche für gemeinschaftliche Momente, private Rückzugsorte, Wellness- und Aktivitätsräume – ein Zuhause, das vielfältige Lebensstile harmonisch miteinander verbindet. Überzeugen Sie sich

selbst bei einer Besichtigung und erleben Sie, wie modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und großzügige Räume zu einem perfekten Wohngefühl verschmelzen.

Für Rückfragen oder zur Anforderung unseres ausführlichen und aussagekräftigen Exposés stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung – zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

Dettagli dei servizi

- **zwei Fitnessräume**
- **Gaszentralheizung**
- **Klimaanlage im OG und DG**
- **Teilunterkellerung**
- **Alarmanlage**
- **Gartenhütte**
- **Gartenanbau mit Pool inkl. Gegenstromanlage und Whirlpool**
- **Wellnessraum mit Sauna**
- **hochwertiger Parkettboden**
- **zwei Badezimmer mit Dusche**
- **zwei Gäste-WC**
- **neue Einbauküche**

Codice oggetto: 26202022 - 46414 Rhede

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Rhede.

Fußläufig zum Grundstück befinden sich ein Kinderspielplatz und im näheren Umfeld weitere Einfamilienhäuser, Kindergärten und Grundschulen.

Zur Rheder Fußgängerzone sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrrad. Das Hallen- und Freibad, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Geschäfte sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Codice oggetto: 26202022 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com