

Rhede

# Gewerbe & Wohnen vereint, Schank- & Speisewirtschaft mit Wohnung

CODE DU BIEN: 25202018

Neuvorstellung

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

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 444 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25202018                      |
| Surface habitable      | ca. 140 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1953                          |
| Place de stationnement | 5 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 345.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 473 m²                                                                |
| Espace commercial            | ca. 143 m²                                                                |
| Espace locatif               | ca. 473 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine                                                  |

CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 28.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 285.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2016                      |

CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss
- ca. 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Feuchtigkeiterscheinungen 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.

**CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25202018 - 46414 Rhede**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Mermann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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