

Rhede

Gewerbe & Wohnen vereint, Schank- & Speisewirtschaft mit Wohnung

CODE DU BIEN: 25202023

Neuvorstellung

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 444 m²

CODE DU BIEN: 25202023 - 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: 25202023 - 46414 Rhede

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25202023
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: 25202023 - 46414 Rhede

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

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

CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



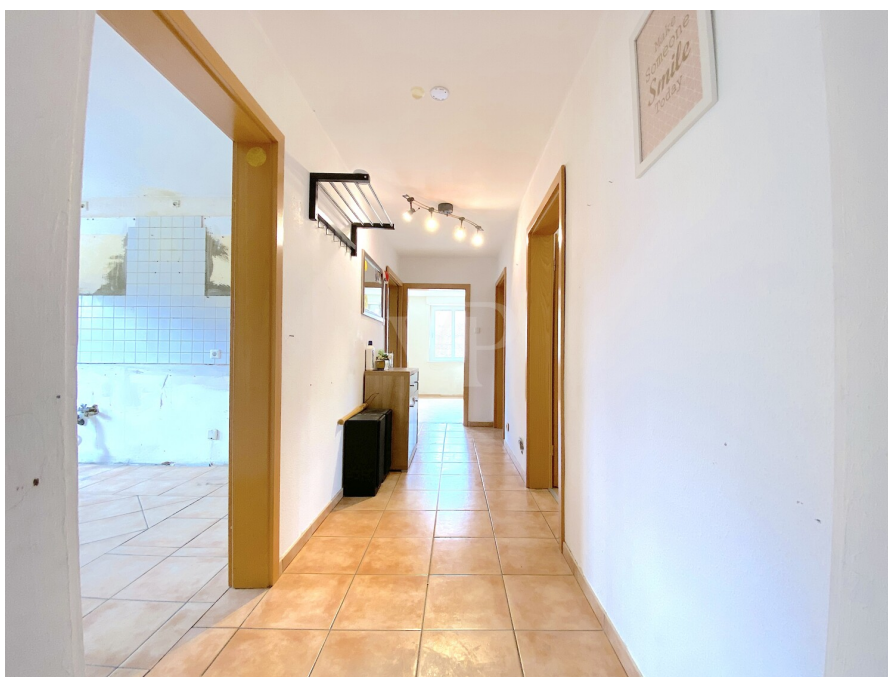
CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



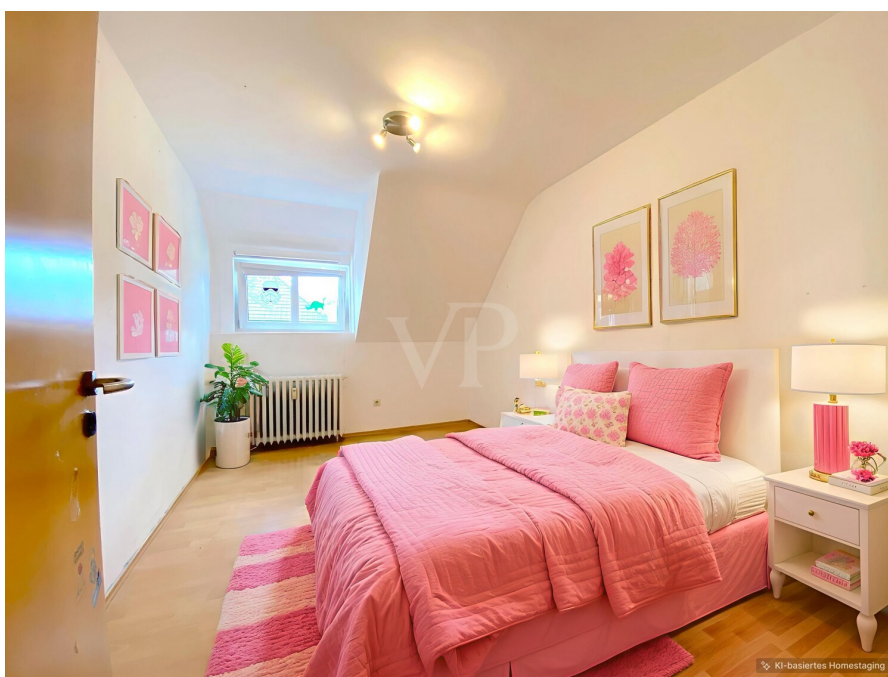
CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété



CODE DU BIEN: 25202023 - 46414 Rhede

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

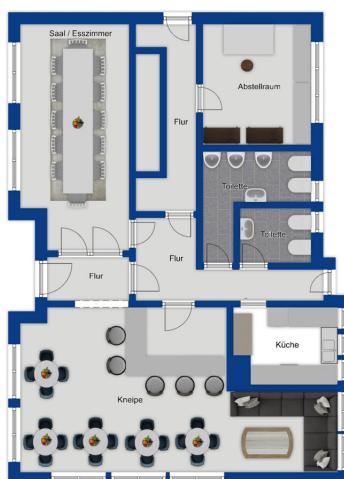
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25202023 - 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: 25202023 - 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 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 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: 25202023 - 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: 25202023 - 46414 Rhede

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25202023 - 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

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

www.von-poll.com