

Rhede

Gewerbe & Wohnen vereint, Schank- & Speisewirtschaft mit Wohnung

VP azonosító: 25202018

Neuvorstellung

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 444 m²

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Áttekintés

VP azonosító	25202018
Hasznos lakótér	ca. 140 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1953
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	345.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 473 m ²
Kereskedelmi terület	ca. 143 m ²
Bérelhető terület	ca. 473 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	285.80 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan



VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25202018 - 46414 Rhede

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com