

Rhede

Gewerbe & Wohnen vereint, Schank- & Speisewirtschaft mit Wohnung

CODICE OGGETTO: 25202023

Neuvorstellung

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m²

CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

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

CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25202023	Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Vani	6	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 473 m ²
Anno di costruzione	1953	Superficie commerciale	ca. 143 m ²
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage	Superficie affittabile	ca. 473 m ²
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	285.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202023 - 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

CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

Planimetrie



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: 25202023 - 46414 Rhede

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25202023 - 46414 Rhede

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25202023 - 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