

Rhede

Gewerbe & Wohnen vereint, Schank- & Speisewirtschaft mit Wohnung

Número de propiedad: 25202023



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m²

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

De un vistazo

Número de propiedad	25202023
Superficie habitable	ca. 140 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1953
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	345.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 473 m²
Superficie comercial	ca. 143 m²
Superficie alquilable	ca. 473 m²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	285.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



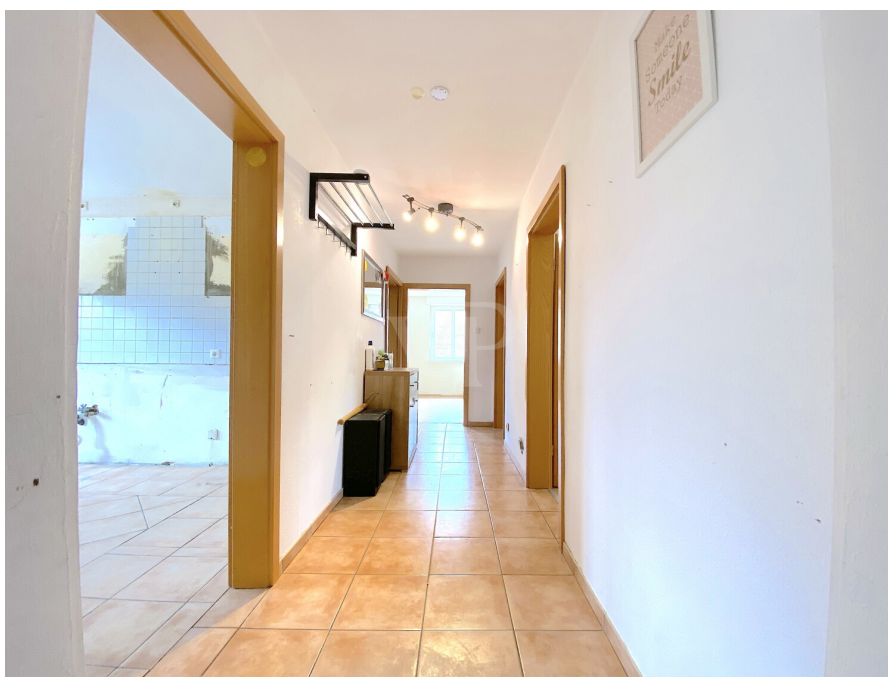
Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



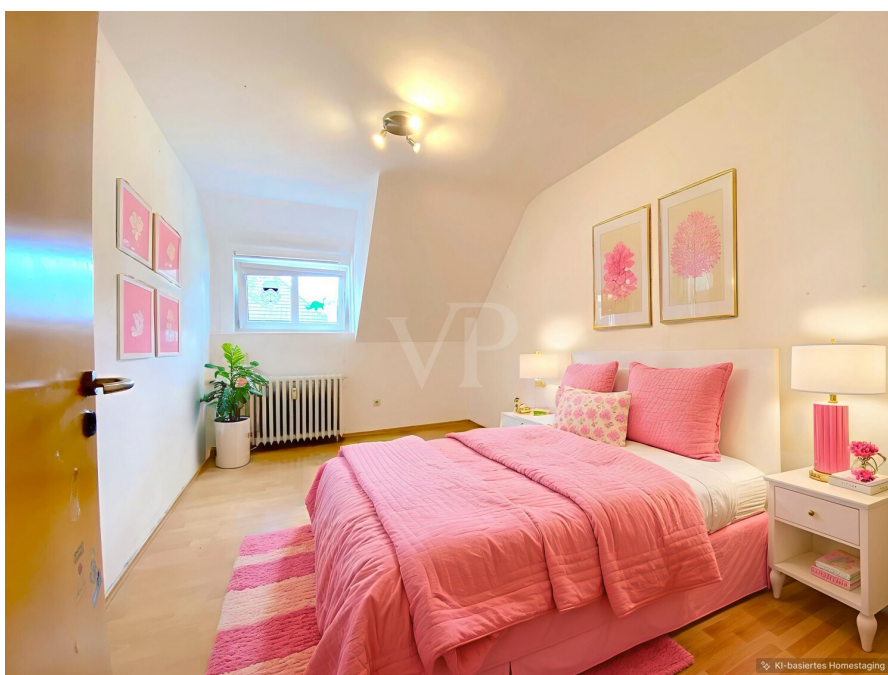
Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad



Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

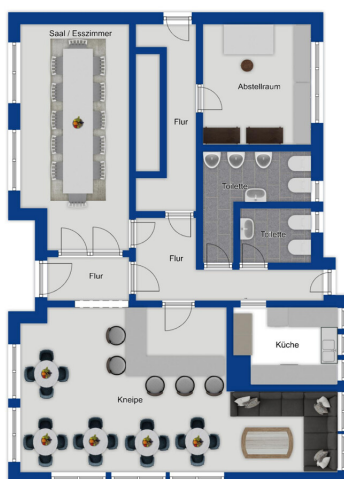
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25202023 - 46414 Rhede

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com