

Rhede

# Einfamilienhaus mit Naturanschluss – Doppelhaushälfte mit Carport

Codice oggetto: 25202021

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 431 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

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

Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25202021    |
| Superficie netta    | ca. 142 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1953        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 310.000 EUR                                                               |
| Casa                              | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile               | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                  | ca. 192 m²                                                                |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Pellet        |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.09.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 302.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009                             |

Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



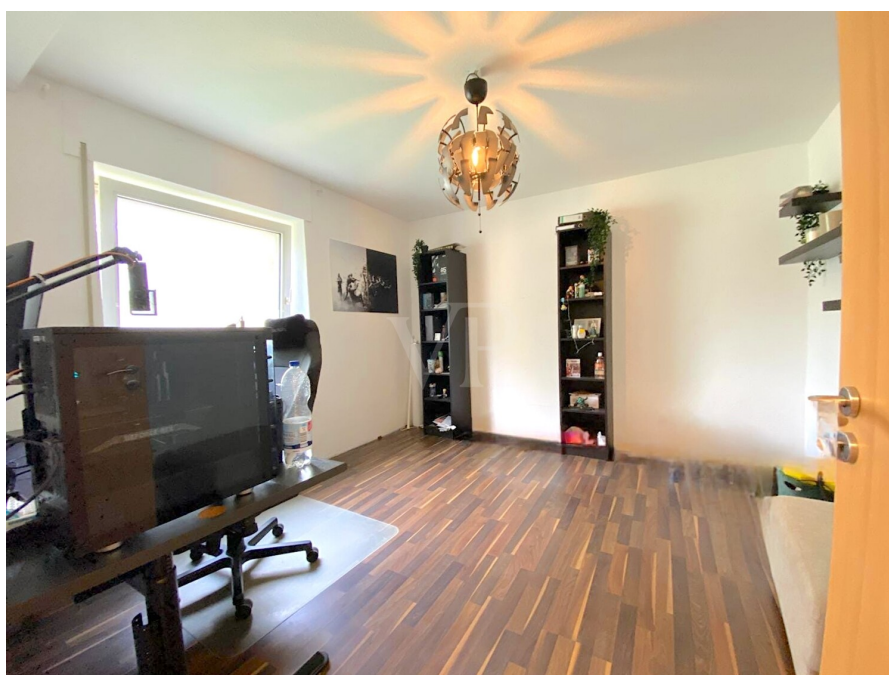
Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



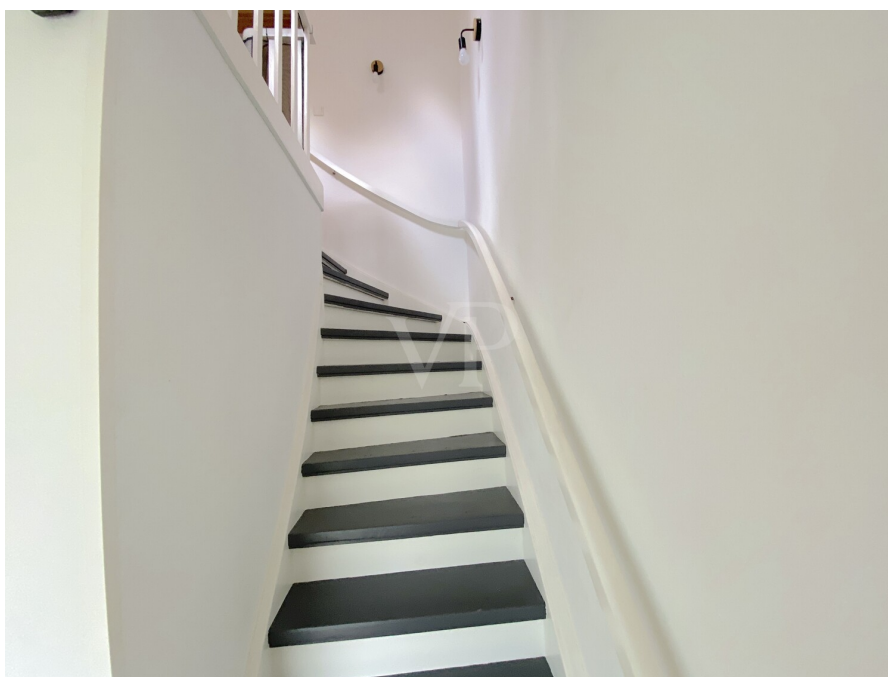
Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

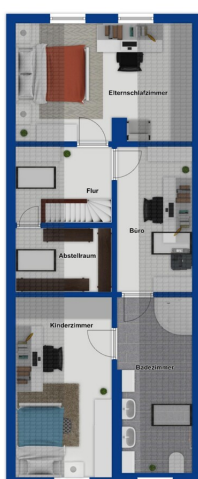
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Codice oggetto: 25202021 - 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: 25202021 - 46414 Rhede

## Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1953 wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und teilweise erweitert. Die Immobilie überzeugt durch ihre Bauweise, einen gepflegten Zustand und eine spannende Raumaufteilung auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf zwei Geschosse.

Das Grundstück umfasst ca. 431 m<sup>2</sup> und bietet ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Das Erdgeschoss bietet zwei Zimmer, darunter ein großzügiges, offenes Wohn- und Esszimmer, ein Büro oder Gästezimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein Gäste-WC, Diele, Flur, sowie praktische Abstellmöglichkeiten in Abstellkammer und Abstellraum. Aus dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse, die zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein einlädt.

Im Dachgeschoss befinden sich vier Zimmer, darunter ein großes Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Eckbadewanne, ein Büro oder Abstellraum, eine Abstellkammer sowie ein Flur.

Der Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche, während im Keller die Heizungsanlage und das Pelletlager untergebracht sind.

Der Garten ist sonnig und einladend – ideal zum Spielen, Gärtnern oder Grillen.

Dieses Haus bietet Ihnen eine hervorragende Basis für ein komfortables Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung. Eine Immobilie mit Charme, praktischer Aufteilung und vielen Vorteilen für die ganze Familie.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

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.

Unsere Qualifizierten-Finanzexperten helfen Ihnen gerne um die seit dem 01.07.2021 neuen Förderkredite und Zuschüsse der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ zu beantragen – für einen Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen. Die Förderung für Baubegleitung beantragen Sie direkt zusammen mit Ihrem Kredit oder Zuschuss. Wir beraten Sie gern!

Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## Dettagli dei servizi

Modernisierungen:

2023 Haustüre

2023 Glasfaseranschluss

2009 Holzpellets-Heizung

2007 teilweise Fenster

2005 Dach

Codice oggetto: 25202021 - 46414 Rhede

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich am Rande von Rhede, in einer Seitenstraße, im Stadtteil Vardingholt.

Fußläufig zum Grundstück befinden sich Felder, Wälder, Gärten, Kinderspielplätze und im näheren Umfeld weitere Einfamilienhäuser, Kindergärten und Grundschule.

Zur Rheder Fußgängerzone sind es nur ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad. 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: 25202021 - 46414 Rhede

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 302.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25202021 - 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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