Rees – Mehr

Wohnen in dörflicher Idylle mit Garten und Rheinnähe!

Objektnummer: 26174019



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 791 m²

Objektnummer: 26174019 - 46459 Rees – Mehr

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26174019 - 46459 Rees – Mehr

Auf einen Blick

Objektnummer	26174019
Wohnfläche	ca. 104 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin

Objektnummer: 26174019 - 46459 Rees – Mehr

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	305 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26174019 - 46459 Rees – Mehr

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1966 errichtete Einfamilienhaus überzeugt mit einer funktionalen Aufteilung und bietet mit einem großzügigen Grundstück von etwa 791m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Hier wohnen Sie in dörflicher Idylle und intakter Natur. Es handelt sich hierbei um einen Bungalow. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, sodass Sie nun die Möglichkeit haben, Ihre individuellen Wohnvorstellungen zu realisieren.
Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 104m², die sich wie folgt verteilt: eine geräumige Diele, ein sehr großes Wohn-/Esszimmer mit offenem Kamin, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche. Aus dem Wohn-/Esszimmer gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, die teilweise mit einem Wintergarten umschlossen wurde. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt dort über weitere Räume.
Als Freizeitmöglichkeit steht Ihnen hier auch ein Außenpool zur Verfügung, der jedoch, ebenso wie das Wohnhaus selbst, modernisiert werden sollte. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, auch diesen Bereich des Grundstücks ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten. Eine Garage mit elektrischem Tor rundet das Angebot ab.
Mit dem Kauf dieser Immobilie erhalten Sie ein Wohnhaus, das eine komfortable Raumaufteilung und ein großes Grundstück vereint. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich persönlich ein Bild vor Ort zu machen und das Potenzial dieser gemütlichen Immobilie zu entdecken.

Objektnummer: 26174019 - 46459 Rees – Mehr

Ausstattung und Details

Die Oberböden sind mit Fliesen oder Teppichboden ausgelegt. Die Kunststoff-Fenster sind doppelverglast und fast alle Fenster sind zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Das Badezimmer mit Dusche wurde im Jahr 1987 erneuert und 2019 eine barrierefreie Dusche eingebaut. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung von 2007. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.
Es besteht Modernisierungs-/Sanierungsbedarf am Wohnhaus und auch am Außenpool.

Objektnummer: 26174019 - 46459 Rees – Mehr

Alles zum Standort

Rees in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ruhige Kleinstadtatmosphäre, die sich über eine weitläufige Fläche von etwa 110 km² erstreckt und rund 21.600 Einwohner beherbergt. Diese beschauliche Stadt bietet eine stabile Wohnumgebung, geprägt von einer niedrigen Bevölkerungsdichte und einem harmonischen Miteinander. Die Infrastruktur ist solide und ermöglicht ein angenehmes, entspanntes Leben inmitten einer sicheren und überschaubaren Gemeinschaft. Für Menschen die Wert auf Geborgenheit und eine gepflegte Umgebung legen, präsentiert sich Rees als ein Ort, der Komfort und Ruhe in idealer Weise verbindet.
Der Stadtteil Mehr, eingebettet in die ländliche Idylle des Kreises Kleve, verkörpert eine besonders friedvolle und dörfliche Wohnqualität. Hier dominieren Einfamilienhäuser und großzügige Grundstücke, die viel Raum für Erholung und Privatsphäre bieten. Hier genießen Sie den hohen Wohnkomfort dieses charmanten Stadtteils, der durch seine ruhige Lage eine Oase der Gelassenheit darstellt.
Die ruhige Umgebung von Mehr und die Nähe zum Rhein laden zu entspannenden Spaziergängen ein und bieten gute Erholung in der Natur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet. Dies ermöglicht eine bequeme Mobilität, ohne auf den eigenen Pkw angewiesen zu sein.
Für Menschen, die Wert auf eine ruhige, sichere und komfortable Wohnumgebung legen, bietet Rees mit dem Stadtteil Mehr eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit wichtiger Versorgungsangebote.

Objektnummer: 26174019 - 46459 Rees – Mehr

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26174019 - 46459 Rees – Mehr

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com