Rhede

Exklusive Stadtvilla mit Stil, Komfort und Privatsphäre

Objektnummer: 26202022



KAUFPREIS: 915.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1087 m²

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

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

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Auf einen Blick

Objektnummer	26202022
Wohnfläche	ca. 229 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	915.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 400 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.11.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	173.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

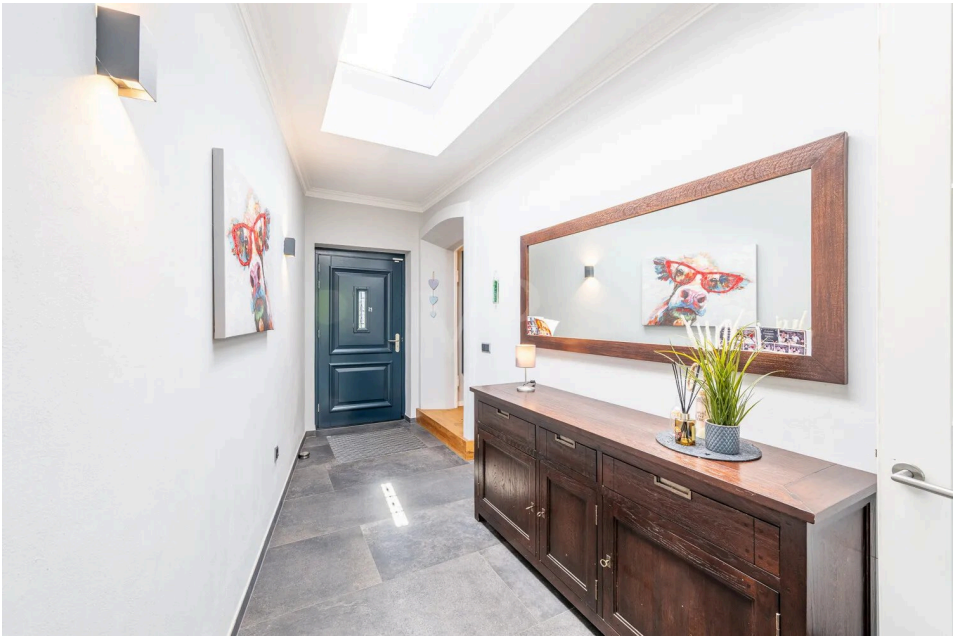
Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie

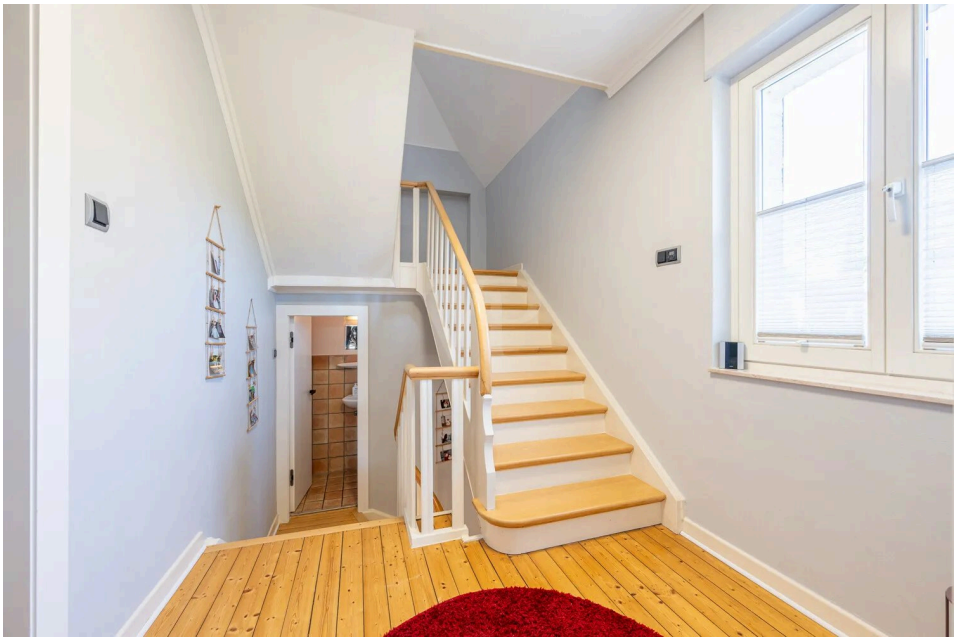




Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie

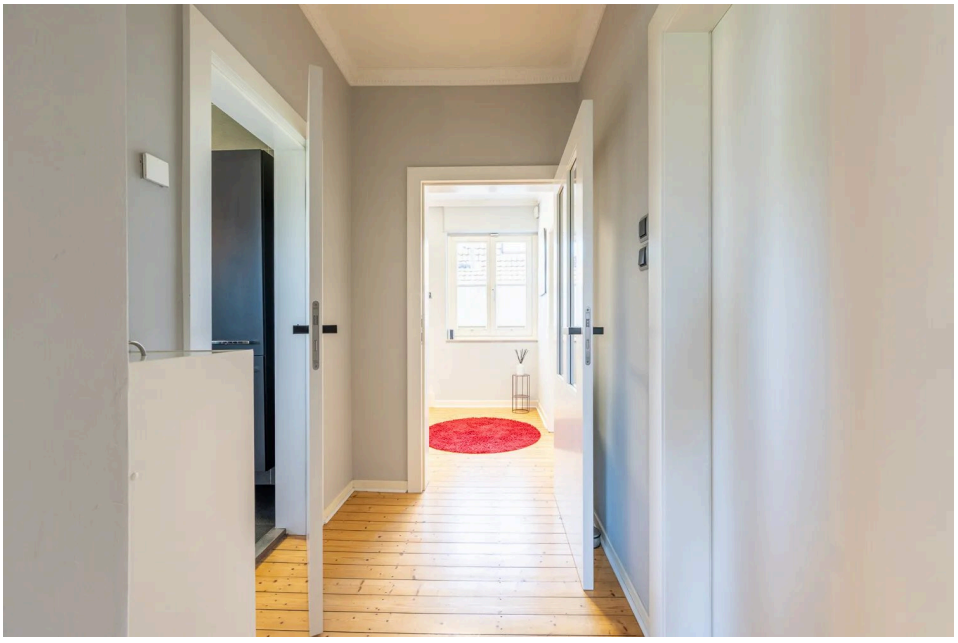




Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

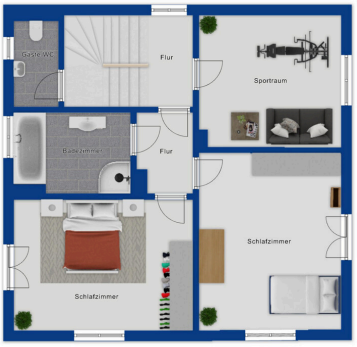
T.: 0800 - 333 33 09

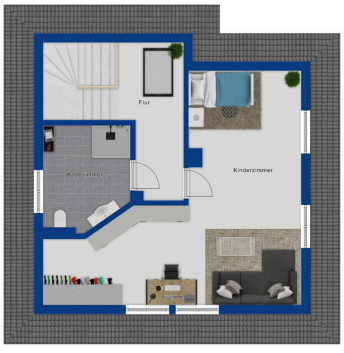
www.von-poll.com

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Traumvilla – einem Zuhause, das modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein rundum gepflegtes Ambiente harmonisch vereint. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.087 m² erwarten Sie rund 229 m² Wohnfläche mit sechs Zimmern, die Raum für Familie, Arbeit, Fitness und Entspannung bieten.

Beim Betreten der Villa empfängt Sie eine einladende Diele, die direkt in den offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Das Wohnzimmer mit Kamin ist ein perfekter Ort für gemütliche Abende, während die offene, 2023 modernisierte Küche mit großem Essbereich zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Momenten einlädt. Ein Büro bietet ruhige Rückzugsmöglichkeiten, und das Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss finden Sie das Elternschlafzimmer mit integrierter Klimaanlage für erholsame Nächte, ein Kinderzimmer und einen Fitnessraume für vielseitige Nutzung ebenfalls mit Klimaanlage, ein modernes Badezimmer und ein weiteres Gäste-WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss von 1997 ist ebenfalls Klimatisiert und bietet ein Studiozimmer für Kinder, Homeoffice oder Gäste sowie ein weiteres Badezimmer.

Die Teilunterkellerung verwöhnt mit einem Wellnessbereich inklusive Sauna, zwei Abstellräumen und Heizungsraum – ideal für Entspannung und praktische Nutzung.

Die Außenanlage beeindruckt mit zwei Garagen (eine gefliest, eine gepflastert), Garten, Gartenhütte, zwei überdachten Terrassen, Gartenanbau sowie Pool mit Gegenstromanlage und Whirlpool – perfekt, um aktive Erholung und entspannte Stunden im Freien zu verbinden.

Erbaut wurde die Immobilien Jahr 1950 und durch gezielte Modernisierungen in einen exzellenten Zustand versetzt: Dachgeschossausbau 1997, Anbau an die Küche 1999, komplett erneuerte Bäder 2011 und Modernisierung 2023 mit neuem Parkettboden, frischen Wänden und Treppenhausgestaltung, erneuerten Innentüren, moderner Elektroinstallation, neuer Einbauküche und erneuertem Gäste-WC. Zentralheizung, Klimaanlage im Elternschlafzimmer sowie ein modernes Kamera- und Alarmsystem sorgen für komfortables und sicheres Wohnen.

Diese Villa bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume, offene Bereiche für gemeinschaftliche Momente, private Rückzugsorte, Wellness- und Aktivitätsräume – ein Zuhause, das vielfältige Lebensstile harmonisch miteinander verbindet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und erleben Sie, wie modernes

Wohnen, hochwertige Ausstattung und großzügige Räume zu einem perfekten Wohngefühl verschmelzen.

Für Rückfragen oder zur Anforderung unseres ausführlichen und aussagekräftigen Exposés stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung – zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Ausstattung und Details

- zwei Fitnessräume
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage im OG und DG
- Teilunterkellerung
- Alarmanlage
- Gartenhütte
- Gartenanbau mit Pool inkl. Gegenstromanlage und Whirlpool
- Wellnessraum mit Sauna
- hochwertiger Parkettboden
- zwei Badezimmer mit Dusche
- zwei Gäste-WC
- neue Einbauküche
- Fenster von 1997 - 2016

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Rhede.

Fußläufig zum Grundstück befinden sich ein Kinderspielplatz und im näheren Umfeld weitere Einfamilienhäuser, Kindergärten und Grundschulen.

Zur Rheder Fußgängerzone sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrrad. Das Hallen- und Freibad, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Geschäfte sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26202022 - 46414 Rhede

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com