Rhede

Repräsentatives Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage mit angeschlossener Praxis

Objektnummer: 26202047



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1922 m²

Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

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

Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Auf einen Blick

Objektnummer	26202047
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 466 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	117 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

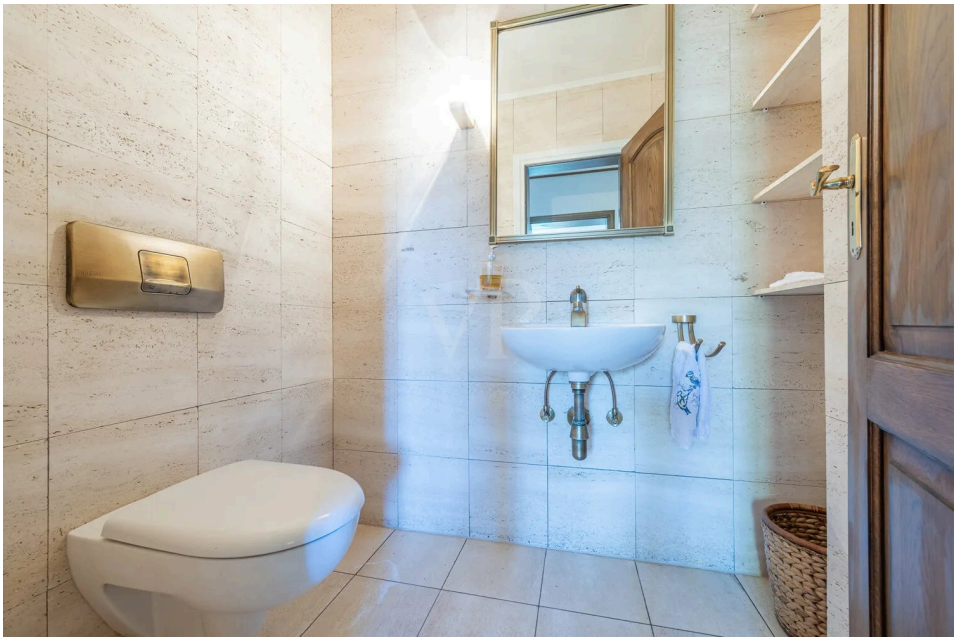
Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie





Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

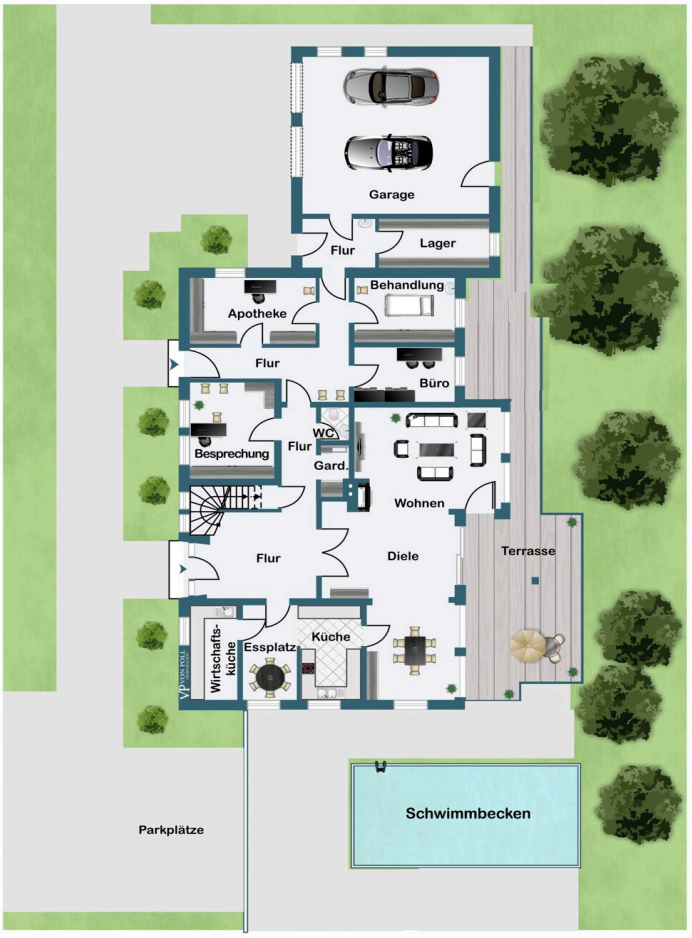
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

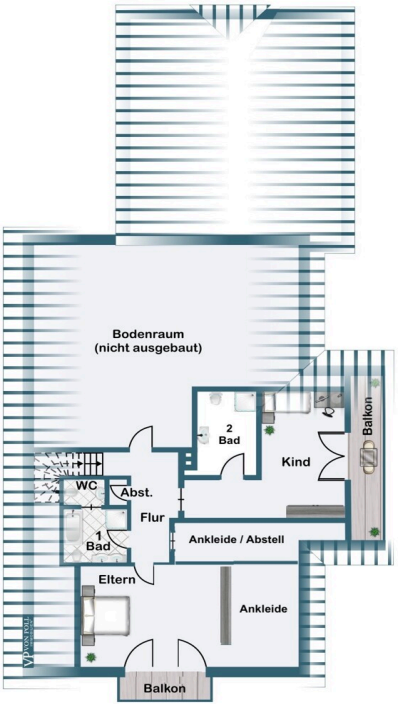
T.: 0800 - 333 33 09

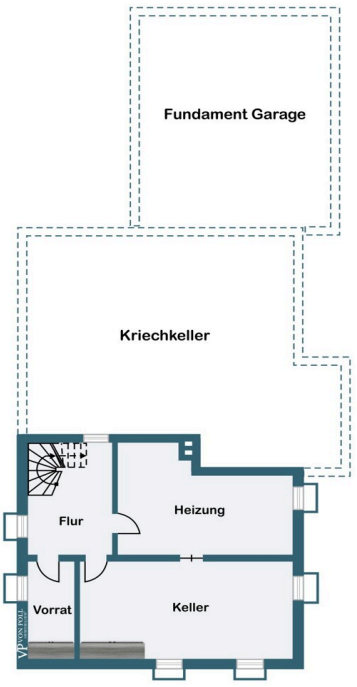
www.von-poll.com

Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Grundrisse




Bodenraum
(nicht ausgebaut)
2
Bad
Kind
Balkon
WC
Abst.
Flur
1
Bad
Ankleide / Abstell
Eltern
Ankleide
Balkon



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: 26202047 - 46414 Rhede

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint exklusives Wohnen mit der Möglichkeit, Beruf und Privatleben auf ideale Weise miteinander zu verbinden. In ruhiger Sackgassenlage gelegen, präsentiert sich das Anwesen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.900 m² und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre, Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das repräsentative Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 m² und überzeugt mit einer durchdachten Grundrissgestaltung, großzügigen und lichtdurchfluteten Räumen sowie einer hochwertigen Ausstattung. Geschmackvolle Materialien, eine erstklassige Bauausführung und der gepflegte Gesamtzustand verleihen der Immobilie ein stilvolles und einladendes Ambiente, das den Ansprüchen modernen Wohnens in jeder Hinsicht gerecht wird.

Direkt an das Wohnhaus angeschlossen befindet sich eine ca. 80 m² große Praxisfläche, die ideale Voraussetzungen für Freiberufler, Selbstständige oder Unternehmer bietet. Ob als Praxis, Büro oder Kanzlei – die separaten Räumlichkeiten ermöglichen eine komfortable Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Ebenso denkbar ist eine alternative Nutzung als großzügiges Homeoffice, Hobbybereich oder Einliegerbereich.

Das Haupthaus ist vollständig unterkellert und bietet neben umfangreichen Nutz- und Lagermöglichkeiten zusätzlichen Raum für Hobbys, Fitness oder individuelle Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige Garten. Der liebevoll angelegte Außenbereich lädt mit seinem großzügigen Swimmingpool zum Entspannen und Genießen ein und schafft eine private Wohlfühloase für die ganze Familie. Die große Grundstücksfläche bietet darüber hinaus viel Platz für Spiel, Erholung oder gärtnerische Gestaltung. Eine Doppelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück runden das komfortable Gesamtangebot ab.

Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt für ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese besondere Immobilie überzeugt durch die gelungene Kombination aus hochwertigem Wohnen, repräsentativem Arbeiten und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Sie bietet vielfältige Perspektiven für Familien, Freiberufler und alle, die ein stilvolles Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage suchen.

Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Ausstattung und Details

- Pool (4m x 8m) Stahlbetonwanne mit Dämmung und Folie
- Garten mit zwei überdachten Terrassen
- ausgebaute Teilunterkellerung
- Praxis
- Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung
- Gas-Brennwertherme (Viessmann Vitodens 200, BJ 2007)
- Doppelgarage
- 4 Freiplätze
- Elektroinstallation inklusive Sicherungssystem (BJ 1983)
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon
- Einbauküche
- zwei separate Eingänge (Praxis und Wohnhaus)

Objektnummer: 26202047 - 46414 Rhede

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Ende einer Sackgasse, in Randlage von Rhede.

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

Zur Rheder Fußgängerzone sind es nur ca. 3 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 sowie Kindertagesstätten 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.

Objektnummer: 26202047 - 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