

Rhede

# Verkauft ! Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung auf sehr günstigem Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 24202026

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 804 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

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

Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24202026                  |
| Wohnfläche   | ca. 158 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1952                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 379.000 EUR                                                        |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Nutzfläche                 | ca. 80 m²                                                          |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 156.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |

Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



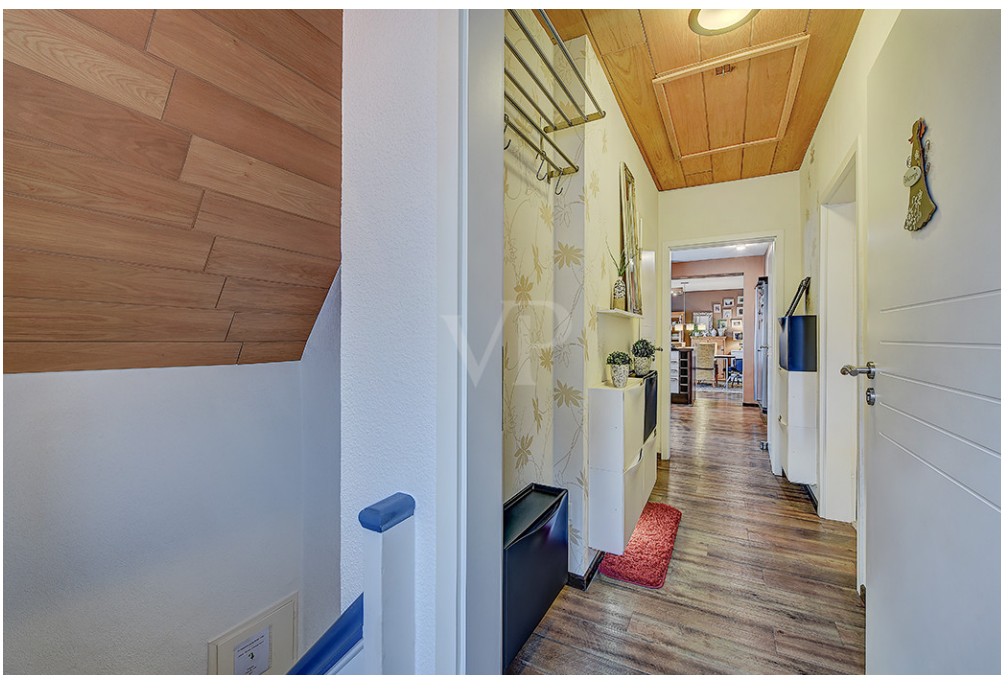
Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24202026 - 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: 24202026 - 46414 Rhede

## Ein erster Eindruck

Bitte beachten Sie, dass unser Büro zwischen den Feiertagen nicht besetzt ist. Ihre Anfragen werden gesammelt und ab dem 02.01. wieder bearbeitet. Diese ansprechende Immobilie bietet mit ihren ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 804 m<sup>2</sup> mit einem jährlichen Erbpachtzins von nur 88,28 € ideale Voraussetzungen für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus, das seit dem Baujahr 1952 mehrfach umfassend modernisiert wurde. Die vollständige Kernsanierung im Jahr 1978, gefolgt von kontinuierlichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis 2024, leistet einen wesentlichen Beitrag zum modernen und gepflegten Erscheinungsbild dieses Objekts. Hier lässt sich zum Beispiel ein Mehrgenerationenhaus, Platz für eine große Familie oder die Vermietung von einer Wohneinheit zur Refinanzierung realisieren. Das Haus beherbergt zwei separate Wohneinheiten, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Das Erdgeschoss umfasst einen einladenden Flur, ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, ein geräumiges Wohnzimmer mit angrenzender Küche sowie einen Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum bietet. Zwei Schlafzimmer, ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene. Renovierungen wie die Erneuerung der Küche im Jahr 2010, die Fußbodenheizung im Badezimmer und Flur 2013 und die großzügige Schiebetür zum Garten sind bemerkenswerte Verbesserungen, die den Wohnkomfort erhöhen. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit mit ähnlicher Aufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich ist mit einer Loggia verbunden, die einen Blick auf den Garten und das umliegende Gelände bietet. Auch hier gibt es ein modern gestaltetes Badezimmer mit Badewanne sowie zwei gemütliche Schlafzimmer. Der Umbau im Jahr 2007 umfasste Erneuerungen von Bad, Leitungen, Fenstern und Böden sowie den Einbau einer neuen Küche und Heizung. Der voll ausgebaute Keller bietet einen weiteren Zugang zum Garten, zwei Vorratskeller, einem Heizungskeller und ein Hobbyraum mit angrenzendem Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Ergänzend zur Wohnfläche bietet der Außenbereich mit einem liebevoll angelegten Garten und einer überdachten Sitzecke Raum zur Entspannung und Erholung. Der Geräteschuppen ist eine zusätzliche Nutzfläche und die Installation einer Gartenpumpe 2024 erleichtert die Gartenbewässerung ungemein. Aufgrund der kontinuierlichen Modernisierungen in den letzten Jahrzehnten präsentiert sich das Haus in einem ausgezeichneten Zustand und ist bereit für den Einzug. Der jährlich zu zahlende Erbpachtzins beträgt nur 88,28 € und hat noch eine Restlaufzeit von 26 Jahren. Verlängerungsangebote liegen bereits vor und können vor Kauf mit der Erbpachtgeberin besprochen werden. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenzulernen und sich von ihrem Potenzial zu überzeugen.

Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Ausstattung und Details

Zweifamilienhaus mit zwei voneinander getrennten Wohneinheiten und zwei Garagen  
Großer Wintergarten  
Schön angelegter Garten mit überdachter Sitzecke und Geräteschuppen  
Voll ausgebauter Keller mit Badezimmer (Dusche, WC, Waschbecken)  
Kernsanierung, Fassadendämmung, Dach und Umbau in Zweifamilienhaus 1978  
1999: Dach impregniert und gedämmt  
2000: Neubau Wintergarten  
Seit 2007 durchgehend renoviert und saniert,  
2007 Umbau Wohnung im Obergeschoss mit neuem Bad, Leitungen, Fenster, Böden,  
Küche und Heizung,  
Von 2008 bis 2024:  
2008 Haustür und Fenster im Erdgeschoss zur Straßenseite  
Bad im Keller mit Dusche und WC  
2010 Küche im Erdgeschoss  
2013 Badezimmer Erdgeschoss mit Fußbodenheizung,  
Böden im Erdgeschoss, Wohnzimmerfenster 3-fach verglast mit großer Schiebetür  
2018 Fliegengitter Richtung Garten  
2020 Fliegengitter an allen Fenstern Richtung Straße  
2022 Kunststofffenster Doppelverglast im Keller  
Dach Gartenhütte erneuert  
2023 Villeroy & Boch randloses WC und Geberit Waschbecken im Erdgeschoss  
Badezimmer  
Insektenschutz Kellerfenster  
2024 Gartenpumpe für Gartenbewässerung  
Glasfaseranschluss von der Stadtwerke-Rhede (RHESPEED Fibre 1.000+ Internet Flat  
1.000 Mbit/s Down- u. 200 Mbit/s Upload  
inkl. Telefonie Flat ins deutsche Festnetz  
Laufzeit: 2 Jahr, weitere Infos bei der Stadtwerke Rhede)

Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Stadtrand von Rhede. Das Hallen- und Freibad ist fußläufig, Einkaufsmärkte, Apotheken und Ärzte sind schnell mit dem Fahrrad oder PKW zu erreichen. 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. Drei Grund- und eine Gesamtschule befinden sich direkt am Ort. Somit können in Rhede alle Schulabschlüsse, einschließlich des Abiturs, erworben werden.

Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24202026 - 46414 Rhede

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt

E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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