

Rhede

Exklusive Stadtvilla mit Stil, Komfort und Privatsphäre

Property ID: 26202022

Neuvorstellung

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 915.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.087 m²

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

At a glance

Property ID	26202022	Purchase Price	915.000 EUR
Living Space	ca. 229 m ²	House	Villa
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	2	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1950	Usable Space	ca. 400 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	173.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.11.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property



Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

The property

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

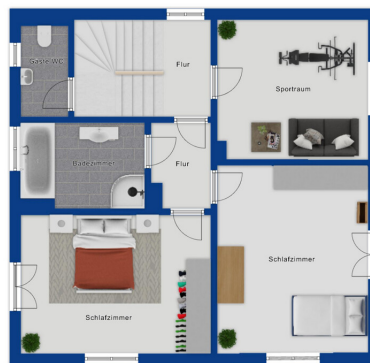
www.von-poll.com

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

Floor plans



Bestand: 01/2020



Bestand: 01/2020



Kommunikation, nicht verbindlich



Kommunikation, nicht verbindlich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

A first impression

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 Fitnessraum 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.

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

Details of amenities

- 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

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

All about the location

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.

Property ID: 26202022 - 46414 Rhede

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com