

Zentral, ruhig in Rhede! Einfamilienhaus, Einliegerwohnung, Loggia, Keller, Erbbaurechtsgrundstück

46414 Rhede, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: A2437



Wohnfläche ca.: **205 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **305.000 EUR**



Zentral, ruhig in Rhede! Einfamilienhaus, Einliegerwohnung, Loggia, Keller, Erbbaurechtsgrundstück

Objekt ID	A2437
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	46414 Rhede
Wohnfläche ca.	205 m ²
Grundstück ca.	619 m ²
Zimmer	6
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	305.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung? Die Erdgeschoss-Wohnung für den eigenen Bedarf, im Dachgeschoss eine Mietwohnung?

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1983 auf einem ca. 619 m² großen Erbbaurechtsgrundstück errichtet. Es beherbergt zwei Wohnungen. Die Erdgeschosswohnung sowie ein Zimmer im Dachgeschoss haben zusammen eine Wohnfläche von ca. 137 m², die Dachgeschosswohnung ca. 68 m². Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell freigezogen. In mehreren Räumen wurde mit Renovierungsmaßnahmen begonnen und Fußböden, Heizkörper und Wandbeläge entfernt. Die Dachgeschosswohnung ist seit einigen Jahren gut vermietet. Vor 4 Jahren wurde hier die Decke energieeffizient gedämmt. Jede Wohnung hat eine eigene Gasheiztherme sowie eigene Strom-, Gas- und Wasserzähler.

In der Erdgeschosswohnung bietet der Flur mit einer gewölbten Wand und einem Rundbogen interessante Perspektiven. Das großzügige Wohn-/Esszimmer eröffnet sich durch eine Flügeltür. Hier sorgen der gemauerte Kamin und ein Stäbchenparkettfußboden für gemütliches Ambiente. Vom Wohnbereich aus sind Terrasse und Garten erreichbar. Eine überdachte Terrassennische bietet bei jedem Wetter einen geschützten Sitzplatz. Sträucher und Baumbestand rundum machen den Garten zu einer grünen Oase. Ein seitlicher Zugang zum Garten ist praktisch, um Fahrräder etc. zu parken. An den Wohn-/Essbereich grenzt die Küche, die mit einem bodentiefen Fenster samt Tür ebenfalls Zugang zur Terrasse bietet. Am Flur liegen zudem 2 Schlafzimmer, ein Bad mit Anschlüssen für Dusche und Wanne, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC.

Zur Erdgeschosswohnung gehört zudem ein separates Zimmer, das sich vor der Dachgeschosswohnung befindet. Mit einem Duschbad ist es ideal für den jugendlichen Nachwuchs oder zur Vermietung als kleines Studio.

Die Wohnung im Dachgeschoss beherbergt rund um die Diele ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Wanne, einen Abstellraum sowie das Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche. Wohnbereich und Küche bieten Zugang zu einer Loggia. Das Wohn-/Esszimmer ist mit Stäbchenparkett ausgestattet, Küche und Diele sind gefliest, Schlafzimmer und Bad mit Laminat ausgelegt. Insgesamt bietet die Wohnung rundum schöne Ausblicke in den alten Baumbestand des Wohngebiets.

Viel Raum bietet der große Vollkeller, der vom Treppenhaus erreichbar ist und auch einen Außenzugang vom Eingangsbereich aus hat. Hier befinden sich der Waschkeller mit Waschmaschinenanschlüssen, Heizungs- und Trockenraum sowie ein Hausanschlussraum als gemeinschaftlich genutzte Räume. Zur Erdgeschosswohnung gehören drei eigene Kellerräume, zur Dachgeschosswohnung ein Kellerraum.

Zur Erdgeschosswohnung gehört eine Doppelgarage, auch zugänglich vom Garten. Für die Dachgeschosswohnung stehen öffentliche Parkplätze am Haus zur Verfügung.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle genannten Informationen zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

Die Käuferprovision beträgt 2,975 % inkl. 19 % MwSt. und die Verkäuferprovision 2,975 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Absprache fällig.

Ausstattung



Wohnung Erdgeschoss (EG):

- Diele
- Gäste-WC
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad (Dusche und Wanne)
- Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse/Garten
- Küche mit Zugang Terrasse/Garten
- Abstellraum

Dachgeschoss (DG):

- Zimmer
- Duschbad

Wohnung Dachgeschoss (DG):

- Diele
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Zugang zur Loggia
- Bad mit Wanne und Dusche

Kellergeschoss (KG):

- Gemeinsamer Waschkeller
- Gemeinsamer Heizungs-/Trockenkeller: rechte Therme DG / linke Therme EG
- Gemeinsamer Fahrradkeller/Hausanschlüsse
- 3 Kellerräume EG
- 1 Kellerraum DG
- Flur mit Außeneingang

Allgemeine Ausstattung/Extras:

- Erbbaurechtsgrundstück
- Erbbaurecht: Erbbauzins aktuell 864,22 pro Jahr
- Erbbaurechtsvertrag von 05.1980
- Beide Wohnungen haben separate Zähler für Gas, Wasser und Strom im Keller
- Rollläden
- Kabelanschluss
- Teilweise Türen mit Glaseinsatz
- Marmortreppe vom Keller bis Dachgeschoss

Wohnung EG:

- Mit Renovierungsmaßnahmen begonnen:
- Wohnzimmer: Heizkörper entfernt
- Küche: Heizkörper, Boden- u. Wandbelag entfernt
- Flur: Bodenbelag entfernt
- 2 Schlafzimmer, Abstellraum: Heizkörper, Boden- u. Wandbelag entfernt
- Bad: Heizkörper, Boden- u. Wandbelag sowie Ausstattung entfernt
- Doppelgarage
- Terrasse
- Garten
- Fußböden: Stäbchenparkett (Wohnbereich), ansonsten ohne Belag



- Kamin
- Eigene Gasheiztherme und Wasserspeicher (Buderus, Niedertemperatur, 2005)
- Sicherungskasten im Abstellraum
- Zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss (Strom, Gas, Wasser werden über die Erdgeschosswohnung abgerechnet)

Wohnung DG:

- Loggia mit Kunststoffdielen
- Fußböden: Stäbchenparkett, Laminat, Fliesen
- Sicherungskasten im Abstellraum
- Eigene Gasheiztherme mit Wasserspeicher (Buderus, Niedertemperatur, 2005)

Energieausweis vom 16.04.2024:

Verbrauchsausweis: 166,6 kWh (m²a), Erdgas E,

Baujahr Gebäude 1984

Baujahr Wärmeerzeuger 2004, Energieeffizienzklasse F

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	16.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	166,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Das Haus befindet sich in Rhede im Kreis Borken, in einem ruhigen, in den 80er Jahren entstandenen Wohngebiet nur wenige hundert Meter vom Ortskern sowie vom Prinzenbusch entfernt, an einer Sackgasse und an einer Anliegerstraße. Die Umgebung ist überwiegend geprägt durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser. Alter Baumbestand säumt die Straßen im Wohngebiet.

Rhede's historische Stadtmitte mit Fachgeschäften, Marktplatz, Banken, Ärzten, Gastronomie, Weiterbildungs- und Kulturangeboten, etc. ist zu Fuß in etwa 10 Minuten zu erreichen. Mehrere Kindergärten, 3 Grundschulen und eine Gesamtschule sind über das Stadtgebiet verteilt. Im Besa-Group-Sportpark mit Leichtathletikzentrum, in dem auch große und internationale Veranstaltungen stattfinden, gibt es viel Gelegenheit zum Sporttreiben oder Zuschauen. Besonders schnell ist man auch im Grünen. Der Prinzenbusch, ein ausgedehntes Waldgebiet mit abwechslungsreichen Wanderwegen beginnt nur wenige Meter vom Haus.

Bocholt ist ca. 7 km entfernt, Borken ca. 13 km. Beide Städte sind innerhalb weniger Autominuten über die L581 oder B67 oder bequem mit dem Bus zu erreichen. Hier stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote, Krankenhäuser, etc. zur Verfügung.

Etwa 7 km entfernt liegt das Freizeitgelände Pröbsting und lädt zum Spazieren, Spielen, Baden, Bootfahren oder Klettern ein. Auch die Reitanlage Pröbsting und der Segelflugplatz sowie zahlreiche Wander- und Fahrradwege in der münsterländischen Parklandschaft bieten reichlich Gelegenheit zu Bewegung und Entspannung.

Durch die B 67, die A 31 und A 3 sowie den Zugverkehr (Regionalbahn) von Borken und Bocholt aus ist Rhede verkehrstechnisch optimal an das Ruhrgebiet angebunden. Über die A 31 ist auch die Nordseeküste schnell erreichbar und die Grenze zu den Niederlanden liegt in ca. 14 km Nähe.





Ansicht



Ansicht



Herzlich willkommen



EG Flur



EG Flur



EG Küche





EG Wohnen



EG Raum



EG Gäste WC



DG Raum Dusche



DG Raum



DG Wohnen





DG Kochen



DG Bad



DG Balkon



Flur Keller



Flur Keller



Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

