WOHNEN IN BESTER LAGE

Kunadt Immobilien

Gepflegtes Reihenendhaus im Herzen von Rhede



KAUFPREIS: 271.000 €

Adresse:	**Neustr. 21,** **46414 Rhede** **(Kreis Borken)**

Objektdetails:

Objektart	Reihenendhaus mit Terrasse und kleinem Garten
Wohnfläche ca.:	128 m²
Etage(n):	3 und Teilunterkellerung
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1932
Modernisierung:	2001
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Grundstücksfläche:	220 m²

Objektbeschreibung

Wohnen im Herzen von Rhede!

Dieses charmante Reihenendhaus mit kleinem Garten befindet sich in zentraler Lage von Rhede und verbindet den besonderen Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das ursprünglich im Jahr 1932 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus steht auf einem 220 m² großen Grundstück und ist teilweise unterkellert. Im Jahr 2001 wurde die Immobilie umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden unter anderem Fenster, Türen, Bodenbeläge, Badezimmer sowie die Elektroinstallation erneuert.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2009 ausgetauscht. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Erdgeschoss (ca. 53 m²):
Herzstück des Erdgeschosses ist die großzügige offene Küche, die nahtlos in den gemütlichen Wohnbereich übergeht. Das Wohnzimmer im traditionellen Opkamer-Stil verfügt über eine behagliche Kaminecke und schafft eine besonders wohnliche Atmosphäre. Im hinteren Bereich befinden sich ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum mit Heizungsanlage. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Das Grundstück ist nach Nordosten ausgerichtet und verfügt über ein Gartenhaus mit integriertem Balkonkraftwerk, welches Strom in das Hausnetz einspeist und so zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt.

Obergeschoss (ca. 53 m²):
Im Obergeschoss erwartet Sie ein hell gefliestes Badezimmer mit Waschtisch, WC, Badewanne und separater Dusche. Angrenzend befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum. Darüber hinaus stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer verfügt über einen kleinen Balkon mit Blick in den Garten.

Spitzboden (ca. 22 m²):
Der ausgebaute Spitzboden bietet ein weiteres großzügiges Zimmer und eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer oder zusätzlicher Schlafbereich.

Stellplatz:
Aktuell ist in der gegenüberliegenden Tiefgarage am Hamalandplatz/Rewe-Markt ein Stellplatz für monatlich 50 EUR angemietet. Der bestehende Mietvertrag kann auf Wunsch vom Käufer übernommen werden.

Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

Ausstattung

- Fliesenböden im Erdgeschoss
- Holzdielenböden im Obergeschoss
- Treppenlift ins Obergeschoss kann auf Wunsch übernommen werden
- Fernsehempfang über SAT-Schüssel
- Internet-Anschluss mit 100 Mbit möglich
- Kunststofffenster (2001 erneuert) mit Isolierverglasung und Rollläden
- Innentüren mit Holzzargen - in modernem Weißton (2001 erneuert)
- Zentrale Warmwasserversorgung über Gas-Zentralheizung (Baujahr 2009)
  Wartung regelmäßig durchgeführt.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Rhede.

Rhede (NRW) liegt im westlichen Münsterland im nördlichen Teil des Kreises Borken. Die Stadt gehört zum Regierungsbezirk Münster und hat einen kleinstädtischen Charakter mit ländlicher Umgebung und Nähe zu Nachbarstädten wie Bocholt, Borken und Vreden. Rhede gehört zum flachen Terrain des Niederrheinischen Tieflandes.

2. Geografische Lage Topographie:
Geringe Höhenunterschiede, flache Landschaft typisch für das Münsterland und Niederrhein. Verkehrsanbindung überregional: Rhede wird v. a. über die B67 an das regionale Straßennetz angeschlossen. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof (DB) liegt in Bocholt (~6 km), von dort bestehen Busverbindungen in die umliegenden Städte. Die Neustraße liegt innerhalb des städtischen Bereichs von Rhede, im direkten oder nahen Umfeld der zentralen Wohn- und Geschäftsstrukturen des Ortskerns. Die Neustraße gehört zu den Adressen im innerstädtischen Bereich von Rhede und verläuft zwischen Wohngebieten, Geschäften und Dienstleistungen. Sie ist fußläufig erreichbar zur zentralen Infrastruktur. Gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad zu zentralen Angeboten (Einkauf, Gastronomie, Dienstleistungen).

3. Infrastruktur:
Die Infrastruktur in Rhede ist gut ausgebaut. Straßenverkehr: Rhede ist über die B67 an das regionale Straßennetz angebunden. Öffentlicher Nahverkehr: Busverbindungen bestehen zu lokalen Zielen sowie zu Bahnhöfen in Nachbarstädten. Der Bahnanschluss in Bocholt ergänzt den regionalen Nahverkehr. Einzelhandel & Service: Rhede verfügt über grundlegende Versorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken (z. B. Volksbank Rhede eG), Friseure, lokale Handwerksbetriebe und Gastronomie.

Nahversorgung: Mehrere lokale Einzelhandelsangebote und regelmäßige Wochenmärkte im Zentrum ergänzen die Versorgung. Bildungseinrichtungen: Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden; Kindertagesstätten mit Ganztagsangeboten stehen zur Verfügung. Gesundheitsversorgung: Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Apotheken und weitere Gesundheitsdienste sind vor Ort vorhanden. Kulturelle Angebote: Veranstaltungen im Rathaus („Rheder Ei“), lokale Feste und historisch geprägte Altstadtbereiche tragen zur Lebensqualität bei. Freizeit: Parks, Radwege, Vereine (Sport, Kultur) und Naturräume im Münsterland bieten aktive Freizeitoptionen.

4. Lebensqualität

Die Lebensqualität in Rhede und speziell in Wohnlagen wie der Neustraße wird von mehreren Faktoren getragen: Ruhige, städtische Wohnlage: Mischung aus Wohn- und kleinem gewerblichen Umfeld, typischerweise geringe Belastung durch Schwerlastverkehr im Innerort. Direkte Erreichbarkeit zu Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Einkauf). Familienfreundlich: Gute Infrastruktur für Familien mit Kindern, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Senioren: Regelangebote und soziale Infrastruktur vorhanden (z. B. Pflegeheime, medizinische Versorgung). Naturnähe: Rhede liegt im Münsterland mit hoher Aufenthaltsqualität im Grünen, Rad- und Wanderwegen. Lokale Veranstaltungen, Feste und Vereinsleben fördern Gemeinschaftsgefühl und soziale Teilhabe.

5. Fazit

Das Objekt ist verkehrstechnisch gut in das städtische Gefüge von Rhede eingebettet und liegt in einer wohnlich geprägten, innerstädtischen Mikrolage mit kurzer Distanz zu zentralen Dienstleistungen, Nahversorgung und öffentlichen Einrichtungen. Die Infrastruktur ist solide, geprägt von lokalen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Nahverkehrsanschlüssen. Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Familien und städtisch orientierte Bewohner, die Wert auf fußläufige Erreichbarkeit von Alltagsangeboten legen. Die Umgebung verbindet kleinstädtisches Bewusstsein mit Erholungs- und Freizeitwert durch naturnahe Lage im westlichen Münsterland.

Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

Eindrücke



Schlafzimmer



Badezimmer



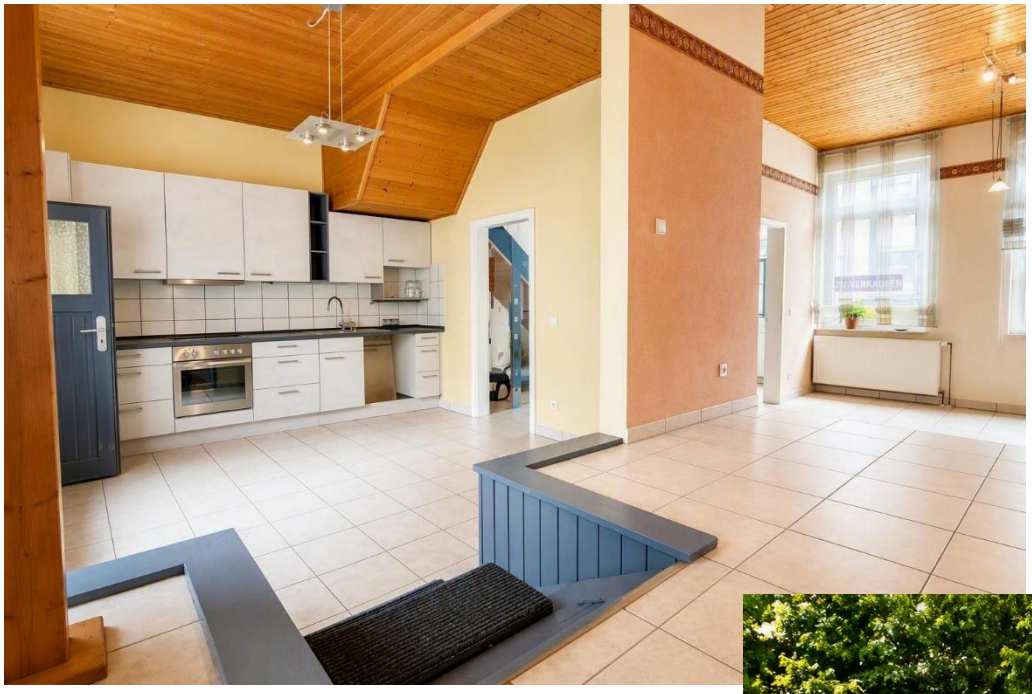
Kinderzimmer 1

Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

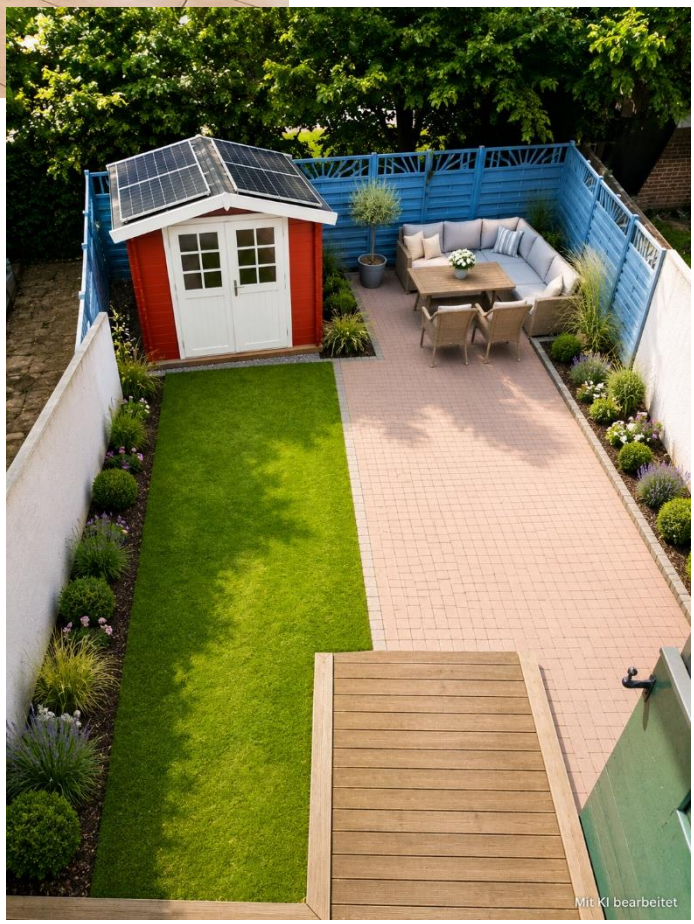
Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

Wohnzimmer und Küche





Gäste-WC



Garten mit Hütte und Balkonkraftwerk

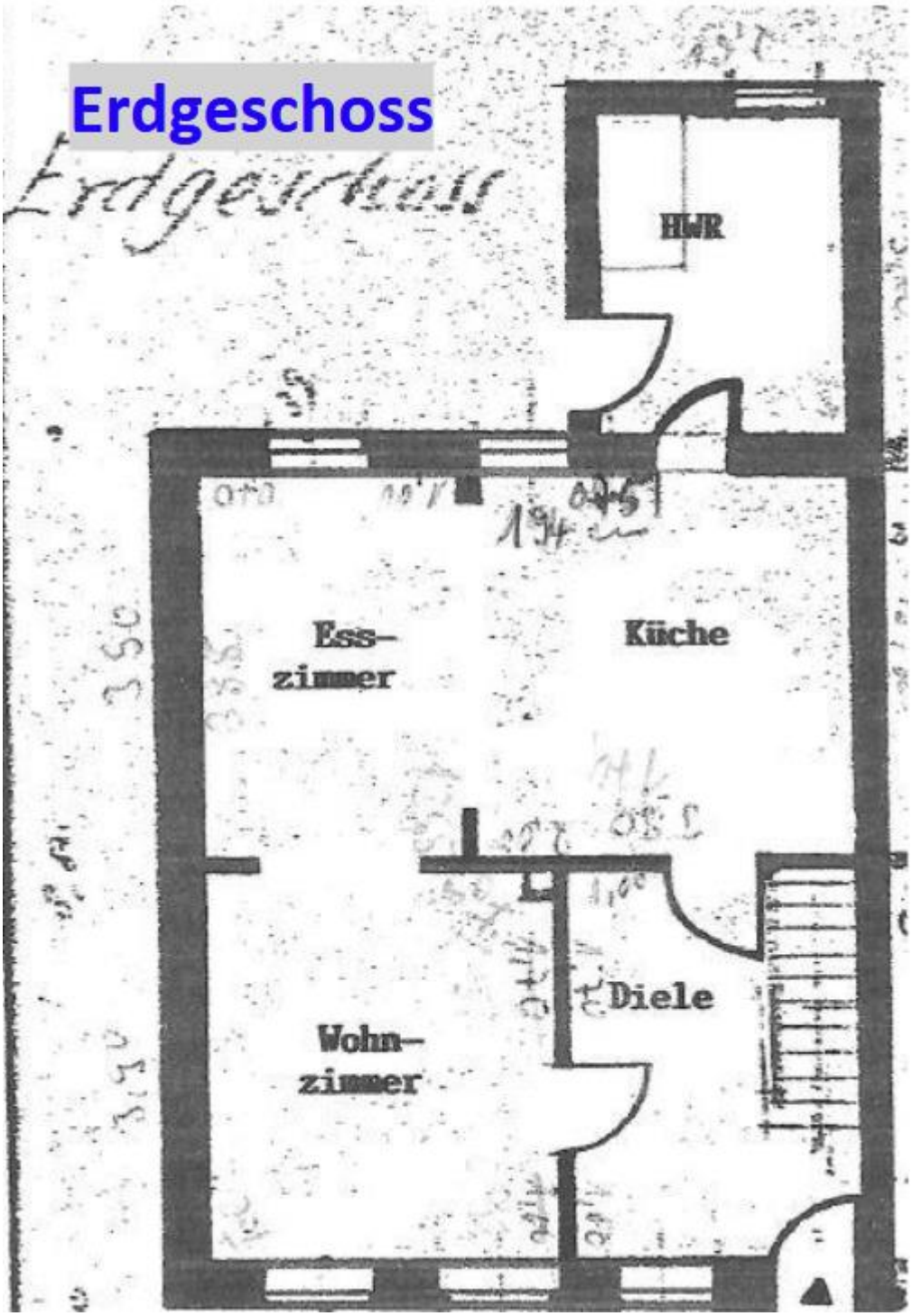
(Gestaltungsvorschlag)

Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

Grundrisse



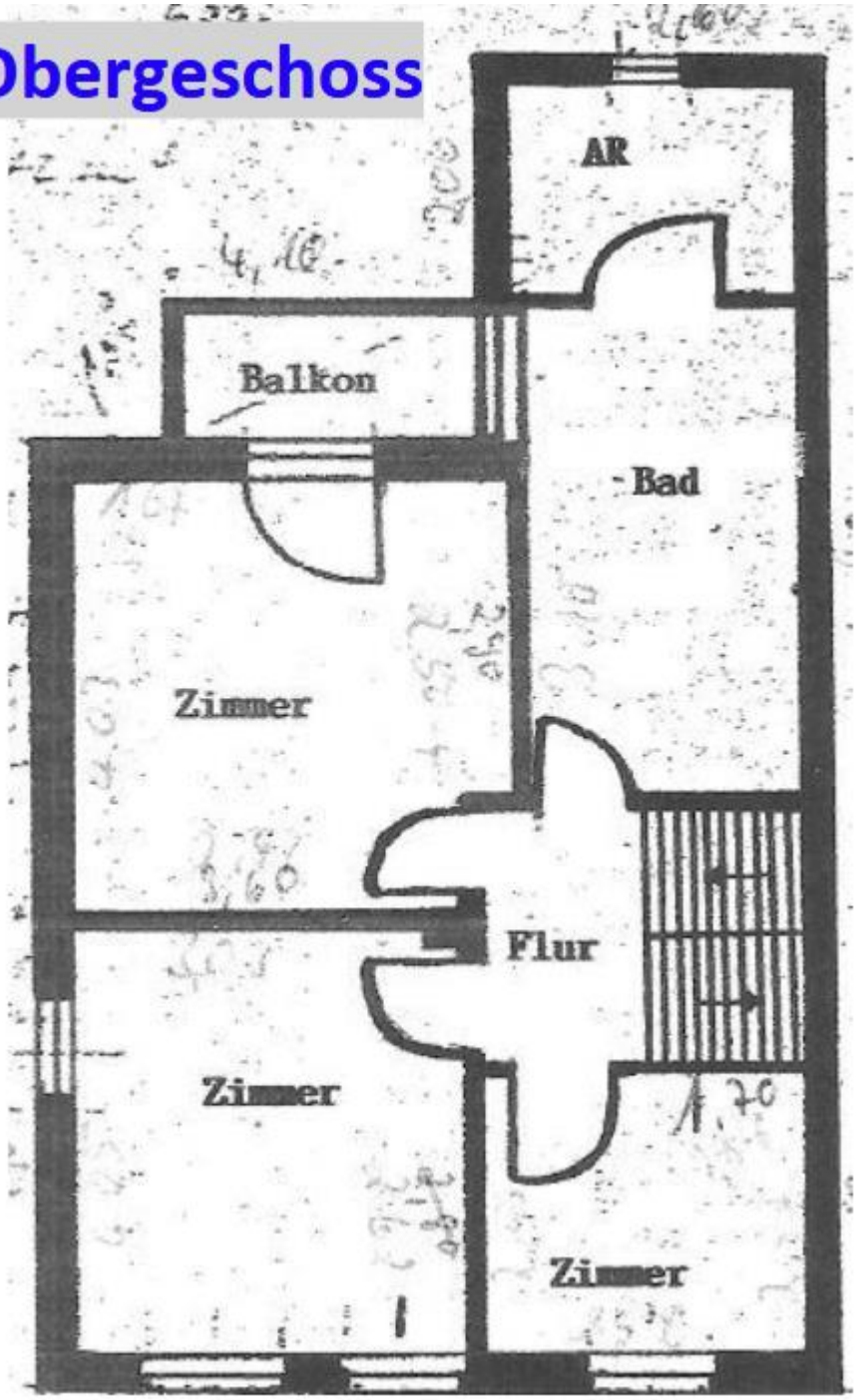
Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

Kunadt Immobilien

1. Obergeschoss



Kunadt Immobilien
Stefan Kunadt
Klappheckstr. 9
46459 Rees-Mehr

Büro: 02857 5729090
E-Mail: info@kunadt.eu
Internet: www.kunadt.eu

Gerichtsstand Emmerich
Steuer-Nr.: 116/5108/4620

ENERGIEAUSWEIS:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.02.2036.
Endenergiebedarf beträgt 243,5 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas E.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

PROVISION:

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Kunadt Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.