



[www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)

**\*\* Kapitalanlage! - Gut geschnittene 86 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss-Wohnung in schöner, ruhiger Lage in  
Rhede \*\***

TS-K4390

Objektnummer

1984

Baujahr

86 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

3

Zimmer

## Die Immobilie

In der geräumigen Eigentumswohnung befinden sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein Abstellraum.

Der licht durchflutete Wohnraum (ca. 35 m<sup>2</sup>) mit Südlage hat einen direkten Zugang zur großzügigen Loggia.

Das Haus verfügt über eine zentrale Gasheizung.

Die Warmwasserversorgung und die separate Heizung (ca. 5 Jahre alt) sind eine Einheit.

Zusätzlich zu der 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt die Wohnung über einen separat abschließbaren Kellerraum, einen Gemeinschaftswaschkeller und einen Fahrradkeller.

Genügend öffentliche PKW-Parkplätze befinden sich an der Strasse.

## Flächen

Wohnfläche	<b>86 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>2</b>
Loggien	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1984</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

Der Wohnraum ist mit trittschallgedämmtem Laminatboden ausgestattet.

Im Flur, im Badezimmer und im Abstellraum sind die Fußböden gefliest.

Im Schlaf- und Kinderzimmer ist Teppichboden verlegt.

Alle Fenster verfügen über Rollläden.

Das Drei-Familien-Haus wird laufend renoviert.

Art der Ausstattung	<b>gehoben</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Teppich, Laminat</b>

✓ Abstellraum

✓ Kabel/Sat-TV

✓ Rollläden

✓ Wasch-/Trockenraum

## Lage & Infrastruktur

Das 1984 gebaute Haus liegt ca. 1 km vom Ortszentrum von Rhede entfernt in einer ruhigen Wohnstrasse.

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Eigentumswohnung.

Die Wohnung im Obergeschoss ist mit ihrer großen Loggia ausgesprochen idyllisch gelegen und bietet einen schönen Ausblick auf die Häuser und Gärten in ihrer Umgebung.

Der nächste Kindergarten ist ca. 250 Meter entfernt, die Schulen ca. 2 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Modeläden, Cafés und Restaurants, Banken und Ärzte befinden sich im ca. 1 km entfernten Ortszentrum von Rhede.

Eine Bushaltestelle mit regelmässiger Verbindung in die Innenstadt ist ca. 250 Meter entfernt.

Die Anbindung an das Ruhrgebiet und die umliegenden Städte ist über die Bundesstraße B67 und die Autobahn A31 gegeben.

## Preise

Kaufpreis	<b>105.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>4.76 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.08.2018</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>207 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1984</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>12.08.2008</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>vor 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





## Kontakt

Thomas Stein

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail	<b>thomas.stein@baufi-invest.de</b>	E-Mail (Zentrale)	<b>immo@baufi-invest.de</b>
Telefon	<b>0281 163991 17</b>	Telefon (Zentrale)	<b>0281 163991 0</b>
Mobil	<b>0160 97317620</b>		
Fax	<b>0281 163991 29</b>		
Weitere Informationen	<b>www.baufi-invest.de</b>		