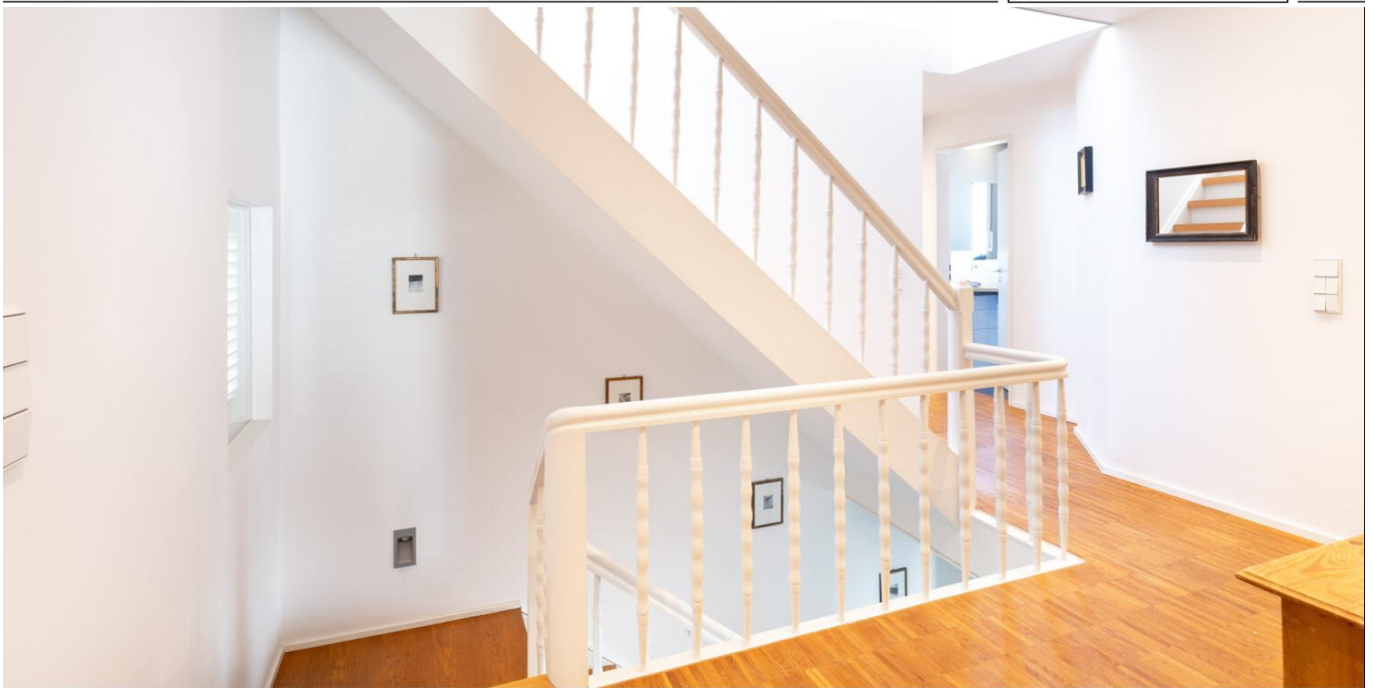


Rheda-Wiedenbrück - Rheda

# Fantastischer Familientraum für besondere Ansprüche in Rheda-Wiedenbrück | Mehrgeneration

Objektnummer: 26220028



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

**KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.300 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

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

**Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26220028</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 360 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1926</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>945.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	125.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.10.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

# Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

# Die Immobilie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer<sup>1</sup>      NW-2017-001472314      3

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
126,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
195,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      126,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energetische <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.06.2014	30.06.2017	Endgas LL	1,10	155911	27893	128017	1,18

---

**Vergleichswerte Endenergie**

Die niedrigsten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, so zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Bauteile und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A<sub>g</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
ggemessenfalls auch: Lastenheftauszüge, Warmwasser oder Kühlleistungs in kWh      <sup>3</sup> EPC, Erdbebenhaushalt, MfH, Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

**Julian Daut & Laura Stolke**

**Telefon: 05241 - 211 99 90**

**Fantastischer Familientraum für besondere Ansprüche in Rheda-Wiedenbrück |  
Mehrgeneration**

**In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Rheda-Wiedenbrück liegt dieses vielseitige Wohnhaus auf einem ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit ca. 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 9 Zimmern, 3 Bädern, 2 Gäste-WCs, 4 Kaminen sowie mehreren Terrassen bietet die Immobilie viel Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Eine Garage und zusätzliche Stellplätze auf der Hofeinfahrt runden das Angebot ab.**

**Hochwertige Materialien und fortlaufende Modernisierungen prägen das Gesamtbild. Dazu zählen unter anderem das Bad im Obergeschoss, das 2021 im modernen Loftstil saniert und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet wurde. Bereits 2018 wurden Parkett im Erdgeschoss und ein Kamin im Wohnbereich ergänzt. Dachfenster sorgen im Dachgeschoss für helle Räume, während eine Photovoltaikanlage (2012) das Energiekonzept unterstützt. Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung.**

**Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, familienfreundlichen Grundriss. Der gemütliche Wohnbereich mit Kamin und Gartenzugang bildet gemeinsam mit Küche und Essbereich das Herz des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei flexibel nutzbare Zimmer, ein Bad, ein Gäste-WC sowie einen überdachten Freisitz.**

**Das Obergeschoss ist sowohl intern als auch über eine Außentreppe erreichbar und kann als separate Wohneinheit genutzt werden. Hier befinden sich ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Dachterrasse, ein Schlafzimmer mit modernem Bad en suite im Loftstil, ein weiteres Zimmer sowie ein zusätzliches Bad und ein Gäste-WC.**

**Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, eines davon mit Zugang zu einer großen Dachterrasse - ideal als Rückzugsort oder Arbeitsbereich.**

**Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet mit einer sonnengeschützten Terrasse, einen**

**Ort zum Entspannen. Die Größe des Grundstücks eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere durch ein zusätzliches Flügeltor.**

**Im Kellergeschoss sorgen mehrere Räume für ausreichend Stauraum und flexible Nutzung. Eine Kellerdusche sowie ein separater Außenzugang erhöhen den Komfort im Alltag.**

**Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als modernes, großzügiges Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten - perfekt für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.**

**Schauen Sie noch oder wohnen Sie hier bald?**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.**

**Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.**

**Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## **Ausstattung und Details**

### **DAS DÜRFEN SIE ERWARTEN**

- Baujahr 1926, Erweiterungsanbauten 1962 & 1986
- Grundstück ca. 1.300 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 360 m<sup>2</sup> (Terrassen anteilig inkludiert)
- 2001 umfassend renoviert & modernisiert
- 2018 weitere Umbauten
- 2025 umfassend renoviert & modernisiert
- 4 Kamine
- 9 Zimmer gesamt
- 6 Schlafzimmer
- 3 Tageslichtbäder
- 2 Gäste-WCs
- 2 Terrassen im EG - davon eine überdacht mit Kamin
- 2 Terrassen im Obergeschoss, davon eine überdacht mit Kamin
- 1 große Dachterrasse
- Fußbodenheizung im Bad OG
- 1 Garage + Unterstand
- Glasfaseranschluss
- PV-Anlage 9,2kWp
- Wallbox
- Stadtwasseranschluss
- Hauswasserpumpe für die Gartenbewässerung
- Kellerdusche

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.**

**Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## **Alles zum Standort**

**Rheda-Wiedenbrück ist eine lebens- und liebenswerte Stadt. Historische Altstädte, der Flora-Park, ein vielfältiges Kultur- und Bildungsangebot und eine starke Wirtschaft prägen die Stadt.**

**Das Zentrum von Rheda mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Restaurants, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen.**

**Alle erforderlichen Grund- und weiterführenden Schulen sind vorhanden. Das Einstein Gymnasium und die Moritz-Fontaine-Gesamtschule sind mit dem Fahrrad innerhalb von ca. 6 Minuten zu erreichen.**

**Der Kreis Gütersloh und besonders Rheda-Wiedenbrück sind starke Regionen mit hoher Kaufkraft und einer stetig wachsenden Wirtschaft.**

**Die Verkehrsschlagader ist die A2, die schnelle Anbindung zum Ruhrgebiet im Westen und in Richtung Bielefeld/Hannover/Berlin im Osten schafft. Rheda-Wiedenbrück liegt an der Bahnstrecke Hamm – Bielefeld, sodass auch die Anbindung an das Schienenverkehrsnetz gewährleistet ist.**

**Den Flughafen in Paderborn erreichen Sie in weniger als einer Stunde.**

**Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH 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 Handelsregistersauszugs, 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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Philipp Schremmer**

---

**Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh**

**Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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