

Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

# Wiedenbrücker Idylle: Großzügiges Einfamilienhaus mit tollem Garten

Objektnummer: 26220033



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

**KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 869 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

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

Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220033	Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2001
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1969		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	420.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

**Wiedenbrücker Idylle: Großzügiges Einfamilienhaus mit tollem Garten**

Dieses im Jahr 1969 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine begehrte, zentrumsnahe und zugleich familienfreundliche Lage sowie durch ein weitläufiges Grundstück von ca. 869 m<sup>2</sup>, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum zur persönlichen Entfaltung bietet.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>, die sich in einem klar strukturierten und nahezu identischen Grundriss auf Erd- und Obergeschoss verteilt. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für das komfortable Wohnen einer Familie.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Flurbereich, von dem diskret das Gäste-WC rechts abgeht. Während sich zur linken Seite die Küche entfaltet, die sowohl über einen direkten Zugang zum Esszimmer als auch zum angrenzenden Büro verfügt, lassen sich das Esszimmer als auch das helle Wohnzimmer bequem vom Flur aus betreten.

Ein besonderer Pluspunkt ist der direkte Zugang zum hinteren Gartenbereich, der bequem über die Küche und das Wohnzimmer erreichbar ist und den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet.

Viel Raum für die Familie: Das Obergeschoss beherbergt neben einem geräumigen Vollbad mit viel natürlichem Licht drei vielseitig nutzbare Räume. Das potenzielle Elternschlafzimmer besticht durch seinen Austritt auf den umlaufenden Balkon und eine integrierte Küchenzeile. Ein mögliches Kinderzimmer sowie ein weiteres, angrenzendes Zimmer vervollständigen das Raumangebot und bieten perfekte Bedingungen für Kinder oder Hobbys.

Über die Raumspartreppe gelangen Sie auf den wohnlich ausgebauten Spitzboden.

Der großzügige Garten ist pflegeleicht angelegt und erstreckt sich sowohl vor als auch hinter dem Haus. Hier finden Sie ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle

**Gestaltungsideen – ob Spielbereich für Kinder, gemütliche Terrasse oder grünes Refugium.**

**Zusätzliche Nutzflächen stehen im Teilkeller zur Verfügung, der vielseitige Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie eine Stellplatzmöglichkeit in der Einfahrt.**

**Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden.**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung/Kapitalnachweis stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.**

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

**Objektnummer: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## **Ausstattung und Details**

### **AUF EINEN BLICK**

- Einfamilienhaus in zentraler Wohnlage von Wiedenbrück
- Baujahr 1969
- Grundstück ca. 869 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 126 m<sup>2</sup>
- Betondecken
- Gasheizung aus 1992
- Teilweise Erneuerung der Fenster- und Türelemente 2001
- Teilweise elektrische Rollladensteuerung
- 5 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Einbauküche mit E-Geräten
- großer Garten mit einem Terrassenbereich inklusive einer Markise
- großer umlaufender Balkon im Obergeschoss in südwestlicher Ausrichtung
- 4 Kellerräume
- 1 Garage
- 1 weiterer Stellplatz auf der Hofeinfahrt

### **AUFTEILUNG:**

#### **ERDGESCHOSS**

- Flur
- Gäste-WC
- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Einbauküche
- Ein weiteres Zimmer zur freien Verfügung

#### **OBERGESCHOSS**

- Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer mit integrierter Küchenzeile & Balkonzugang
- Kinderzimmer mit Balkonzugang
- Ein weiteres Kinderzimmer oder Homeoffice

#### **SPITZBODEN**

- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche

#### **KELLERGESCHOSS**

- 2 Kellerräume
- Heizungskeller/Technik

**- Wasch- und Trockenkeller**

**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: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## **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 Wiedenbrück mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Restaurants, die Volkshochschule, Stadtbücherei sowie Hallen- und Schwimmbad, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen.**

**Alle erforderlichen Grund- und weiterführenden Schulen sind vorhanden.**

**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: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## 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: 26220033 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## **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)**