

Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Mehrgenerationen machbar|8 Zimmer|Terrasse|2 Balkone|Stellplätze|Dachboden ausbaubar

Objektnummer: 23220025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 844 m²

Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

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

Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	23220025
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	08.07.2033
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	272.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer:

NW-2023-00458472

2

Energiebedarf

Trabantenunterstütztes 85,3 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Energieverbrauch des Gebäudes

272,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf des Gebäudes

302,0 kWh/(m²·a)

Informations gemäß GEG¹⁾

Wärmeverbrauch 185,5 kWh/(m²·a) Heizwärmebedarf 185,1 kWh/(m²·a)

Erwärmung des kalten Wasser (EWH) 1,2 kWh/(m²·a) Heizwärmebedarf 186,3 kWh/(m²·a)

Erwärmung des kalten Wasser (EWH) 1,2 kWh/(m²·a) Heizwärmebedarf 186,3 kWh/(m²·a)

Erwärmung des kalten Wasser (EWH) 1,2 kWh/(m²·a) Heizwärmebedarf 186,3 kWh/(m²·a)

Erwärmung des kalten Wasser (EWH) 1,2 kWh/(m²·a) Heizwärmebedarf 186,3 kWh/(m²·a)

Die Angaben/Ergebnisse sind ausschließlich für die Zwecke des Energieausweises bestimmt.

Die Angaben/Ergebnisse sind ausschließlich für die Zwecke des Energieausweises bestimmt.

Die Angaben/Ergebnisse sind ausschließlich für die Zwecke des Energieausweises bestimmt.

Die Angaben/Ergebnisse sind ausschließlich für die Zwecke des Energieausweises bestimmt.

Die Angaben/Ergebnisse sind ausschließlich für die Zwecke des Energieausweises bestimmt.

Energieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

272,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 im Absatz 2 GEG umfasst:

Art	Erzeugungsart	Anteil der Primärenergie
Sonne	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³⁾

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch die Maßnahme nach § 10 GEG oder der Kombination gemäß § 10 Absatz 2 GEG erfüllt:

- Die Anforderungen nach § 10 GEG in Verbindung mit § 10 GEG erfüllt
- Maßnahmen nach § 10 GEG in Verbindung mit § 10 Absatz 2 GEG Die Anforderungen nach § 10 GEG erfüllen
- Maßnahmen nach § 10 GEG erfüllen

Vergleichswerte Energie⁴⁾

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Der GEG stellt die Berechnung des Energiebedarfs auf einer einheitlichen Verfahrensweise, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen kann. Die Angaben/Ergebnisse sind ausschließlich für die Zwecke des Energieausweises bestimmt. Die Angaben/Ergebnisse sind ausschließlich für die Zwecke des Energieausweises bestimmt. Die Angaben/Ergebnisse sind ausschließlich für die Zwecke des Energieausweises bestimmt.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 3 des Energieausweises
²⁾ zur Beachtung des § 10 Absatz 2 Nummer 3 im Absatz 2 GEG
³⁾ zur Beachtung des § 10 Absatz 2 Nummer 3 im Absatz 2 GEG
⁴⁾ DIN EN ISO 15927-1:2013-06

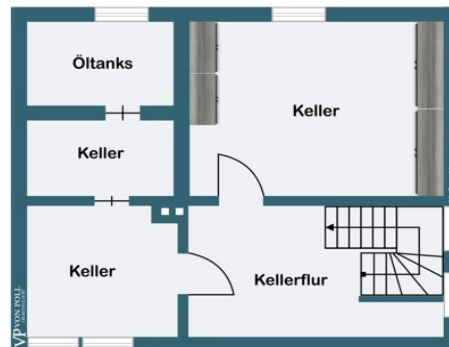
Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

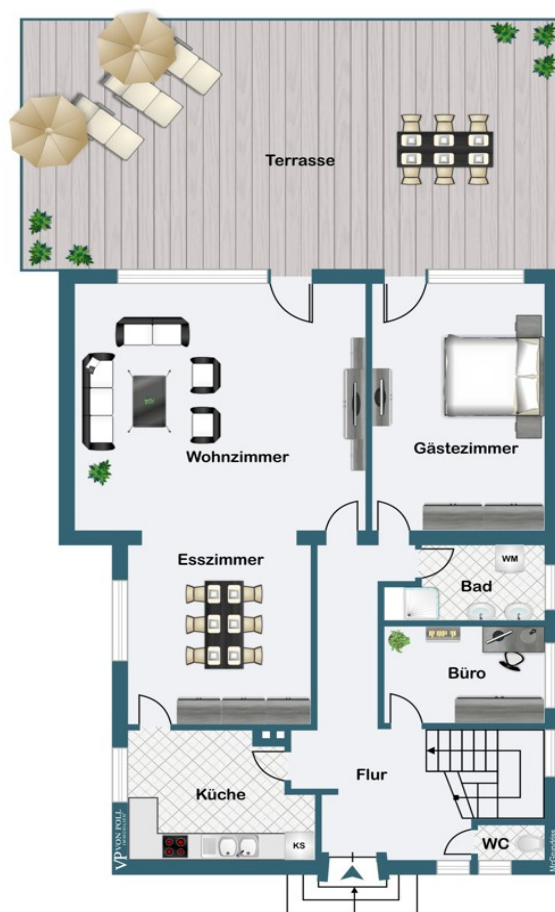
Die Immobilie

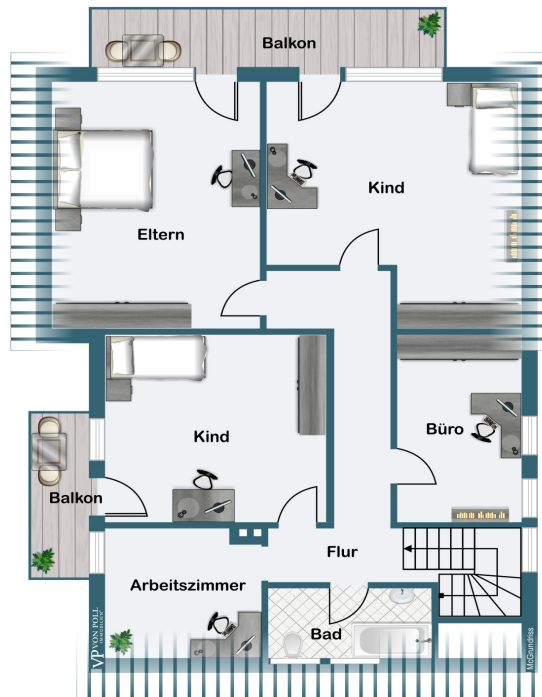


Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Mehrgenerationswohnen| 8 Zimmer|Terrasse|2 Balkone |Garage|Stellplätze| Dachboden ausbaubar Dieses sehr schöne Einfamilienhaus entpuppt sich als Raumwunder. Es wurde erstmalig im Jahre 1957 erbaut, 1970 kam der Anbau dazu. Stets gehegt, gepflegt und umsorgt von liebevollen Händen, findet sich die Liegenschaft auf einem ca. 844 m² großem Grundstück wieder. Es stehen Ihnen 8 Zimmer zur freien Verfügung – ganz so wie es in Ihr Wohn- und Lebenskonzept passt. Sollte diese Wohnfläche noch nicht ausreichen, steht Ihnen das Dachgeschoss zum weiteren Ausbau zur Verfügung. Aufgrund der damals durchdachten Planung besticht diese Immobilie durch die große teilüberdachte Terrasse und die 2 Balkone mit herrlichem Blick. Folgende Aufteilungen erwarten Sie: Erdgeschoss Sie betreten die Immobilie und stehen in Ihrem weiträumigen Flurbereich, der genügend Platz für Ihre Garderobe bereithält. Linksseitig teilt es sich auf in Küche, Esszimmer und Wohnbereich. Die Räume sind miteinander verbunden, sodass kurze Wege zum Reichen der Mahlzeiten gegeben sind. Ihre Küche hat eine schöne Größe, ein Esstisch findet hier Platz und Familienessen unter der Woche können hier eingenommen werden. Rechtsseitig zeigt sich Ihnen der Treppenaufgang, das Gäste-WC, ein Büro, ein Tageslichtbad und ein schönes großes Zimmer, dass auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. Hier kommt das Mehrgenerationenwohnen zum Tragen. Eine in sich geschlossene Wohneinheit ist machbar. Der Wohn-Essbereich ist hell und freundlich und führt Sie auf die teilüberdachte Terrasse und in den schönen Garten. Eine praktische Seitentür im Erdgeschoss ermöglicht Ihnen ebenfalls in den Außenbereich und den Keller zu gelangen. Der Kellerzugang versteckt sich hinter einer Tür. Obergeschoss Hier befinden sich 5 Zimmer, 4 davon haben Zugang zu den Balkonen – hier entscheiden Sie ganz frei die Aufteilung. Ein weiteres Badezimmer und der Flurbereich mit der Treppe runden diese Etage ab. Durch einen Umbau kann hier ebenfalls eine Küche entstehen - schon findet eine zweite Familie ein Zuhause. Spitzboden Sollten Sie weitere wohnliche Nutzflächen benötigen, bietet sich der Spitzboden mit der Ausbaureserve an. Kellergeschoss Hier befinden sich 3 Kellerräume und der Öltank in einem separaten Raum. Der Garten ist wunderbar pflegeleicht angelegt. Genießen Sie schöne Sonnentage auf Ihrer Terrasse, errichten Sie ein kleines Spielparadies für die Kleinen und laden Sie Familie und Freunde zu gemeinsamen Momenten in Ihr kleines Reich. Ihre vierrädrigen Gefährten finden in der Garage und im Hof Ihren festen Platz. Sie glauben, dass sich hier die Renovierung lohnt? Wir auch! Erfüllen Sie sich Ihren Traum und gestalten Sie Ihr eigenes Zuhause ganz nach Ihren Wünschen. 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: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Ausstattung und Details

Die Aufteilung

ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Tageslichtbad
- Büro
- Küche
- Esszimmer
- Wohnbereich
- Gästebereich / Schlafzimmer oder Kinderzimmer

OBERGESCHOSS

- Flur
- Tageslichtbad
- 3 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- 1 Büro- oder Gästezimmer

SPITZBODEN

- Ausbaureserve

KELLERGESCHOSS

- 3 Kellerräume
- Heizungskeller/Technik
- Öllager

Ausstattung Beschreibung

- Mehrgenerationswohnen umsetzbar
- Dachboden kann zusätzlich ausgebaut werden
- sehr gepflegte Immobilie
- Baujahr 1957
- Anbau 1970
- Grundstück ca. 844 m²
- Wohnfläche ca. 210 m²
- massive Bauweise
- heller Eingangsbereich / Diele
- lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Obergeschoss

- 8 Zimmer
- große Terrasse mit Garten
- 2 Balkone in der 1. Etage
- Teilkeller mit insgesamt 3 Räumen
- Ölheizung
- Garage
- PKW-Stellplätze

Objektnummer: 23220025 - 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: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 272.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com