

Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

# Großzügig geschnittenes Reihenendhaus in Wiedenbrück

*Objektnummer: 25220073*

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 319 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25220073 - 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: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220073	Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146,95 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1981		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie



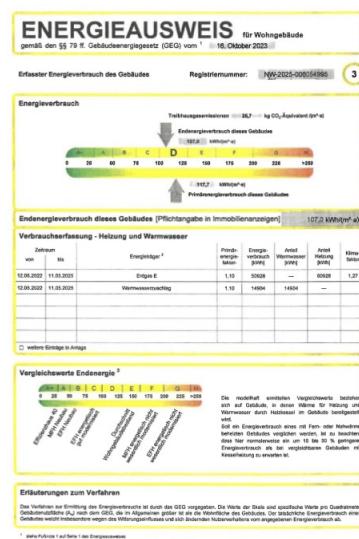
Objektnummer: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie



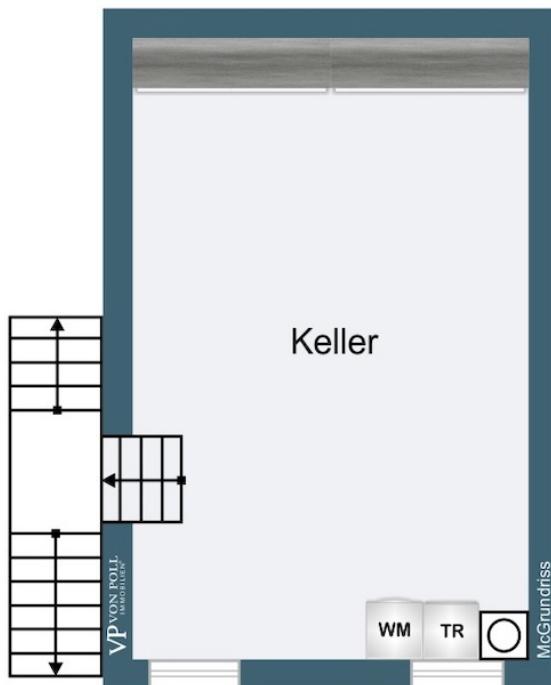
Objektnummer: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

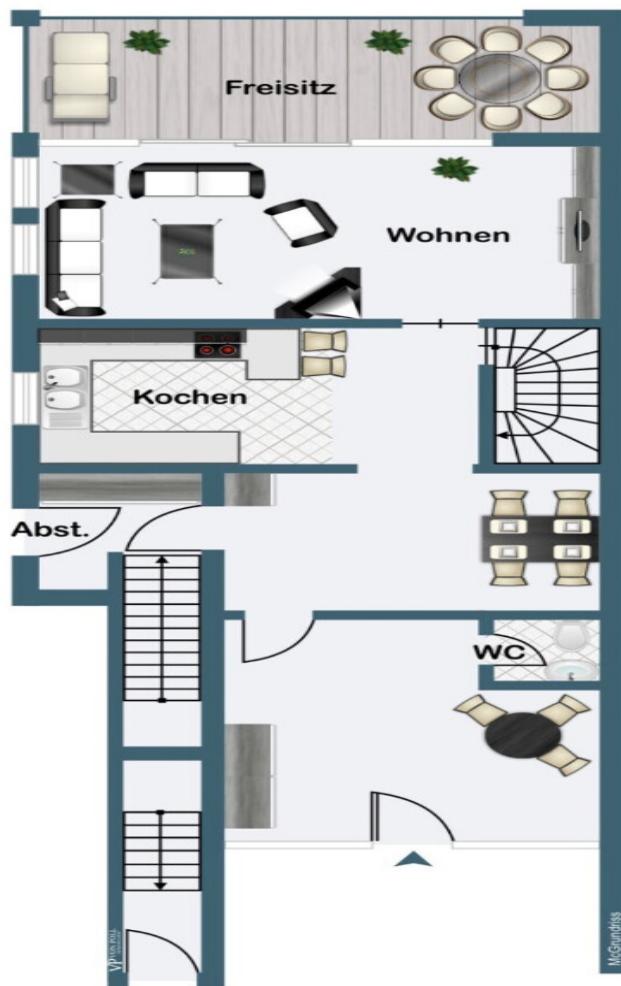
## Die Immobilie

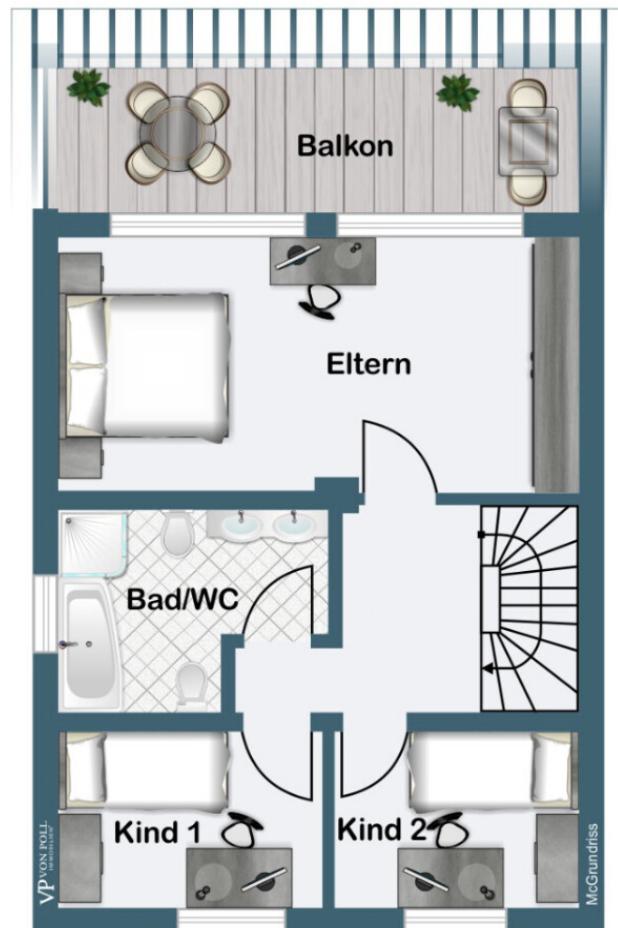


Objektnummer: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Grundrisse







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

**Objektnummer: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Großzügig geschnittenes Reihenendhaus in Wiedenbrück

Das Reihenendhaus aus dem Jahr 1981 befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Wiedenbrück und zeichnet sich durch eine solide Bauweise sowie eine großzügige Raumverteilung aus.

Die Wohnfläche umfasst rund 147 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 319 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über 5 Zimmer, ergänzt durch eine wohnlich ausgebauten Nutzfläche im Spitzboden, die sich gut als zusätzlicher Arbeits-, Hobby- oder Schlafbereich eignet.

Das Erdgeschoss begeistert mit der großen Diele, gefolgt von einem separaten Essbereich vor der Küche. Der zentrale Wohnraum ist so gestaltet, dass der Kamin als funktionaler und optischer Mittelpunkt integriert ist, während der Zugang zur Terrasse eine direkte Verbindung in den Außenbereich schafft.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Freifläche, ohne hohen Pflegeaufwand.

Im Dachgeschoss stehen die privaten Räume zur Verfügung - das Elternschlafzimmer, mit Zugang zur Loggia, 2 Kinderzimmern und das Familienbad mit Tageslicht, ausgestattet mit Badewanne und separater Dusche.

Der Keller bietet mit einem großen, gut nutzbaren Raum zusätzliche Abstell- und Lagerfläche. Zur Immobilie gehört ein Stellplatz auf dem Grundstück, der kurze Wege und eine unkomplizierte Parksituation sicherstellt.

Durch die Kombination aus solider Bausubstanz, durchdachter Raumaufteilung und dem zusätzlichen Potenzial des Spitzbodens ergibt sich ein Objekt, das für verschiedene Lebenssituationen geeignet ist. Das Umfeld bietet die Infrastruktur eines etablierten Wohnstandorts in Wiedenbrück.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.



VON POLL  
REAL ESTATE

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: 25220073 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Ausstattung und Details

Großzügig geschnittenes Reihenendhaus in Wiedenbrück

1981 Baujahr

ca. 146,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 319,00 m<sup>2</sup> Grundstück (nach "WEG" aufgeteilt, 50% Anteil)

5 Zimmer, plus wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Spitzboden

Familienbad mit Tageslicht, Badewanne & Dusche

große Fensterflächen

Gäste-WC

Kamin

Terrasse

Balkon

pflegeleichter Garten

1 großer Kellerraum

Stellplatz

Das Grundstück ist nach "WEG" aufgeteilt, laut Grundbuch wird unserem Angebot 50% des Grundstücks fest zugeordnet.

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: 25220073 - 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 erreichten Sie in weniger als einer Stunde.

**Objektnummer: 25220073 - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25220073 - 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)