

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Fantastischer Familienraum für besondere Ansprüche in Rheda-Wiedenbrück | Mehrgeneration

Objektnummer: 26220028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.300 m²

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Auf einen Blick

Objektnummer	26220028	Kaufpreis	945.000 EUR
Wohnfläche	ca. 360 m ²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	3		
Baujahr	1926	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 145 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	125.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.10.2027	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	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 Registrierungsnummer² NW-2017-001472314 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

126,5 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

126,1 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 126,5 kWh/(m²·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser		Primärenergiefaktor ¹	Anteil Warmwasser (WW)	Anteil Heizung (HW)	Klimafaktor		
von	bis	Energetische	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Heizung (kWh)			
01.01.2014	30.06.2017	Erdgas LL	1,10	15911	2793	12917	1,16

Vergleichswerte Endenergie

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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist 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 Tabelle sind absolute Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q_{net}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Werte für ein Gebäude. Der spezifische Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kälteausfälle in kWh ³ EFH Erdkellerhaus, MFH Mehrfamilienhaus

www.von-poll.com

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 m² großen Grundstück. Mit ca. 360 m² 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 m²
- Wohnfläche ca. 360 m² (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

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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

Immobilienexperten 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com