

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

# So könnten Sie wohnen: Wohnbeispiele | Ein- bis Zweifamilienhaus für die ganze Familie in Rheda

Objektnummer: 25220071a



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 730 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

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

Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220071a	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1939		
Stellplatz	1 x Garage		

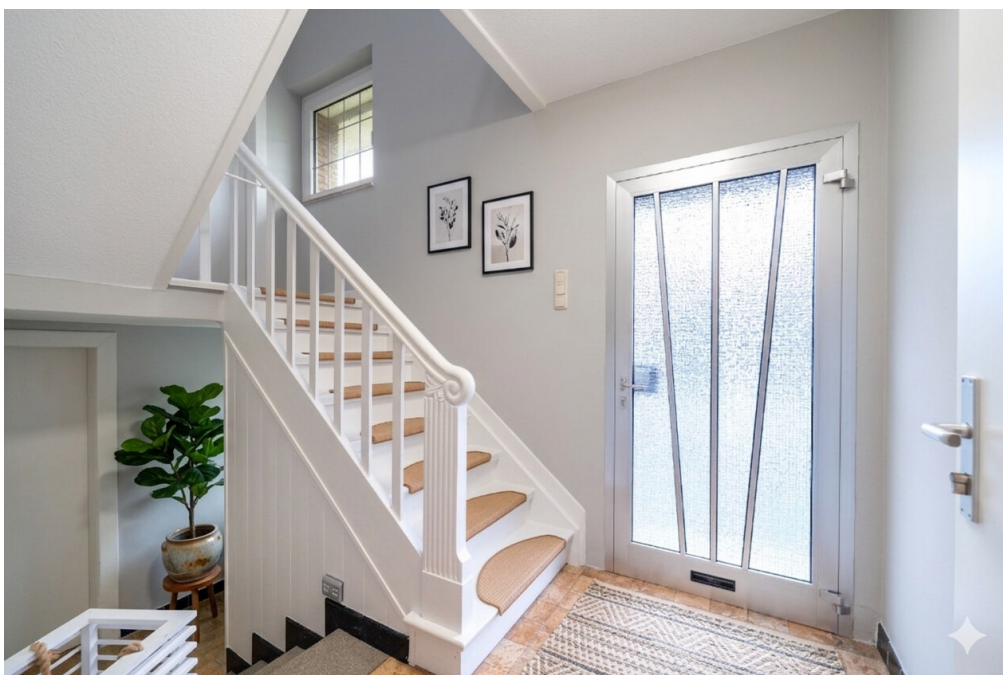
Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	192.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



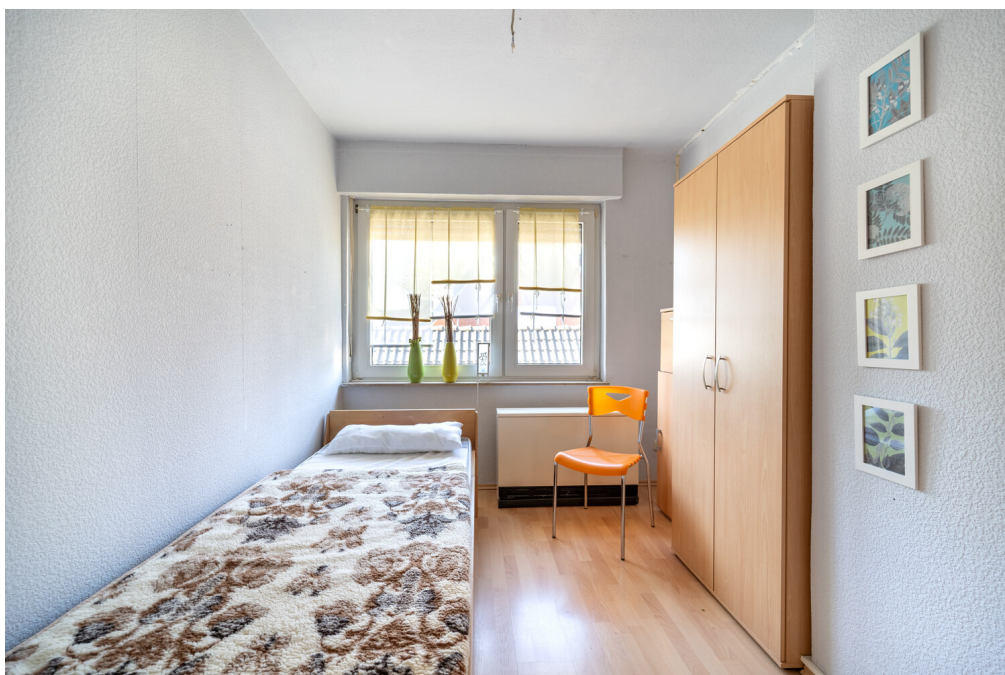
Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

# Die Immobilie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      Registriernummer: **NW-2025-00086542**      **2**

---

**Energiebedarf**

Teilstrahlungsleistungen: **187,6** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t<sup>pot</sup>/a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **192,2** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **348,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Aufzeichnungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

Istwert: <b>198,8</b> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)    Anforderungswert: <b>198,8</b> kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Energieeffiziente Qualität des Gebäudes: <input type="checkbox"/>	Istwert: <b>188</b> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)    Anforderungswert: <b>188</b> kWh/(m <sup>2</sup> ·a) Besondere/überdurchschnittliche Maßnahme: <input type="checkbox"/>
--	---

Anrechnung der Erträge der 60%-Regel gemäß § 71 Absatz 1a  
 Erhebung der 60%-Regel (auch jeweils Ertragsausgleichsmaß) gemäß § 71 Absatz 1a und in Verbindung mit § 71b des GEG  
 Nachbegründeter Öl-/Kerzenofen (§ 71c)  
 Solaranlage (§ 71d)  
 Solarthermische Anlage (§ 71e)  
 Photovoltaikanlage (§ 71f)  
 Biomasseanlage (§ 71g)  
 Wasserkraftanlage (§ 71h)  
 Kleinwasserkraftanlage (§ 71i)  
 Wasserkraftanlage (§ 71j)  
 Wasserkraftanlage (§ 71k)  
 Wasserkraftanlage (§ 71l)  
 Wasserkraftanlage (§ 71m)  
 Wasserkraftanlage (§ 71n)  
 Wasserkraftanlage (§ 71o)  
 Wasserkraftanlage (§ 71p)  
 Wasserkraftanlage (§ 71q)  
 Wasserkraftanlage (§ 71r)  
 Wasserkraftanlage (§ 71s)  
 Wasserkraftanlage (§ 71t)  
 Wasserkraftanlage (§ 71u)  
 Wasserkraftanlage (§ 71v)  
 Wasserkraftanlage (§ 71w)  
 Wasserkraftanlage (§ 71x)  
 Wasserkraftanlage (§ 71y)  
 Wasserkraftanlage (§ 71z)

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**      **192,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>**

Nutzung der Erträge der 60%-Regel gemäß § 71 Absatz 1a

Erhebung der 60%-Regel (auch jeweils Ertragsausgleichsmaß) gemäß § 71 Absatz 1a und in Verbindung mit § 71b des GEG

Nachbegründeter Öl-/Kerzenofen (§ 71c)

Solaranlage (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Photovoltaikanlage (§ 71f)

Biomasseanlage (§ 71g)

Wasserkraftanlage (§ 71h)

Kleinwasserkraftanlage (§ 71i)

Wasserkraftanlage (§ 71j)

Wasserkraftanlage (§ 71k)

Wasserkraftanlage (§ 71l)

Wasserkraftanlage (§ 71m)

Wasserkraftanlage (§ 71n)

Wasserkraftanlage (§ 71o)

Wasserkraftanlage (§ 71p)

Wasserkraftanlage (§ 71q)

Wasserkraftanlage (§ 71r)

Wasserkraftanlage (§ 71s)

Wasserkraftanlage (§ 71t)

Wasserkraftanlage (§ 71u)

Wasserkraftanlage (§ 71v)

Wasserkraftanlage (§ 71w)

Wasserkraftanlage (§ 71x)

Wasserkraftanlage (§ 71y)

Wasserkraftanlage (§ 71z)

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG stellt die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden überprüfbarere Berechnungsverfahren auf dem angegebenen Primärenergiebedarf auf dem durchschnittlichen Energieverbrauch (Überschneidungsbereich) der Daten auf spezifische Werte nach dem GEG zur Qualitätswertung (Qualitätskategorie (Q<sub>cl</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wertefläche des Gebäudes)

1. In der F-Abteilung 1 des Energieausweises  
 2. In der F-Abteilung 2 des Energieausweises  
 3. In der F-Abteilung 3 des Energieausweises  
 4. In der F-Abteilung 4 des Energieausweises  
 5. In der F-Abteilung 5 des Energieausweises  
 6. In der F-Abteilung 6 des Energieausweises  
 7. In der F-Abteilung 7 des Energieausweises  
 8. In der F-Abteilung 8 des Energieausweises  
 9. In der F-Abteilung 9 des Energieausweises  
 10. In der F-Abteilung 10 des Energieausweises  
 11. In der F-Abteilung 11 des Energieausweises  
 12. In der F-Abteilung 12 des Energieausweises  
 13. In der F-Abteilung 13 des Energieausweises  
 14. In der F-Abteilung 14 des Energieausweises  
 15. In der F-Abteilung 15 des Energieausweises  
 16. In der F-Abteilung 16 des Energieausweises  
 17. In der F-Abteilung 17 des Energieausweises  
 18. In der F-Abteilung 18 des Energieausweises  
 19. In der F-Abteilung 19 des Energieausweises  
 20. In der F-Abteilung 20 des Energieausweises

Hilfsmittel: Schenck AG, Energieausweise - Version 6.0 (2023)

www.von-poll.com

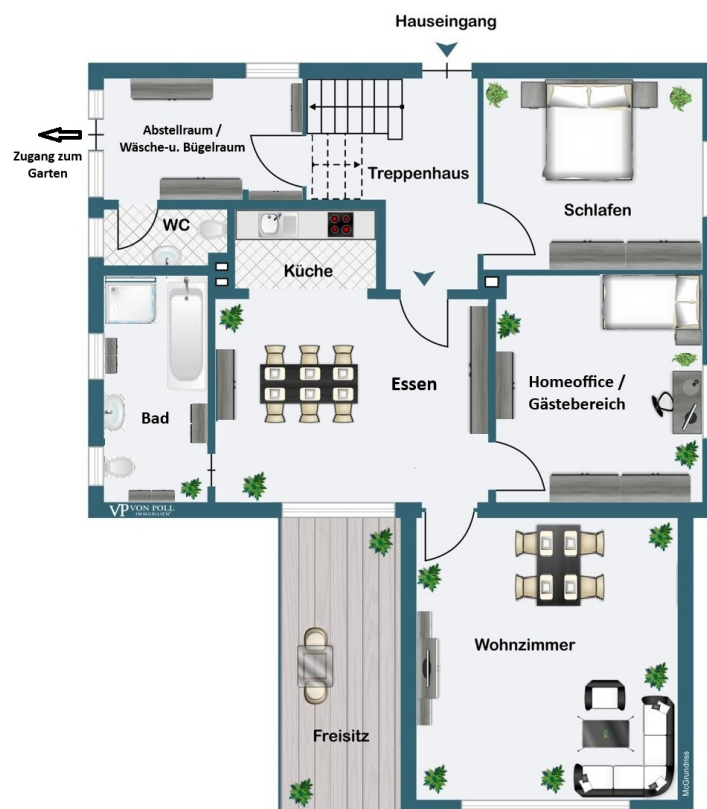
Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

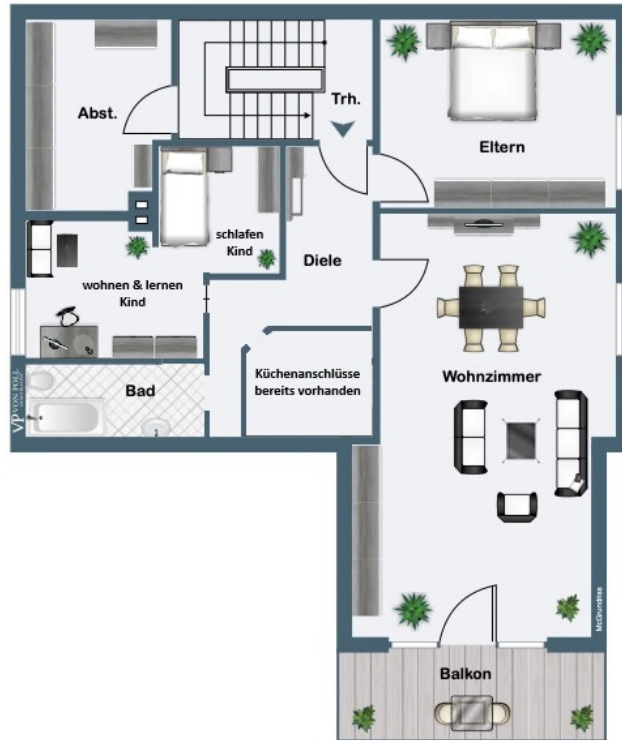
## Die Immobilie

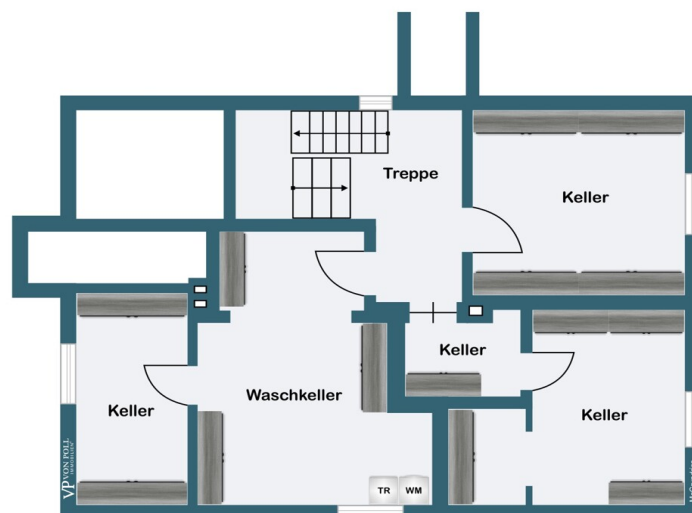


Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## 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: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

So könnten Sie wohnen: Wohnbeispiele | Ein- bis Zweifamilienhaus für die ganze Familie in Rheda

Dieses großzügig aufgeteilte Wohnhaus aus dem Jahr 1939 verbindet gewachsene Substanz mit einem praktischen Grundriss und bietet auf einem rund 730 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für neue Ideen. Mit etwa 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 7 Zimmern eignet sich die Immobilie hervorragend als großzügiges Einfamilienhaus, lässt sich durch die klare Trennung der Etagen aber ebenso gut als Zuhause für Mehrgenerationenwohnen neu denken.

Die ersten Bilder im Exposé sind KI-generierte Wohnbeispielräume und sollen Ihnen eine erste Vorstellung davon geben, welches Potenzial in diesem Haus steckt. Im weiteren Verlauf folgen die Originalaufnahmen der Immobilie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Küchen-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier entsteht schnell ein Mittelpunkt des Familienlebens, an dem Alltag und schöne gemeinsame Stunden ganz selbstverständlich zusammenfinden. Ergänzt wird diese Ebene durch das Wohnzimmer, das Elternschlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Die Aufteilung schafft sowohl Geborgenheit als auch genügend Freiraum für einen gut organisierten Alltag.

Das Dachgeschoss bietet vier weitere Zimmer und verfügt mit einer separaten Kochküche, einem großzügigen Wohn-Essbereich mit Balkonzugang, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern sowie einem Bad mit Badewanne über Strukturen, die sich auch als eigenständiger Wohnbereich nutzen lassen. Ein zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus sorgt dabei für wertvollen Stauraum. Damit eröffnet diese Etage nicht nur flexible Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch die Chance, ein Zuhause für mehrere Generationen unter einem Dach zu gestalten.

Der Garten zeigt sich pflegeleicht und bietet mit einer Feuerstelle sowie mehreren einladenden Plätzen Raum für zusätzliche gemütliche Außenbereiche. Hier lassen sich schöne Sommerabende, ruhige Rückzugsorte und unbeschwerte Stunden mit Familie und Freunden wunderbar miteinander verbinden.

Im Vollkeller stehen Ihnen insgesamt 5 Räume zur Verfügung, darunter ein technisch ausgestatteter Waschkeller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. So sind Hauswirtschaft und Lagerflächen sinnvoll und großzügig untergebracht.

Ein vorhandener Glasfaseranschluss macht die Immobilie zudem auch für Homeoffice und digitale Anforderungen attraktiv. Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als eine Liegenschaft mit Charakter, Entwicklungspotenzial und einer angenehmen Basis für Menschen, die nicht nur Raum suchen, sondern ein Zuhause mit Zukunft. Mit der passenden Vision und etwas Liebe zum Detail kann hier ein ganz besonderer Wohnraum entstehen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen Stellplatz vor der Garage.

Gerne führen wir Sie durch diese Liegenschaft und freuen uns darauf, Sie kennenzulernen. 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 hierbei noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu

unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

**Objektnummer: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Ausstattung und Details

### ALLES AUF EINEN BLICK

- Baujahr ca. 1939
- Anbau 1995
- Grundstück ca. 730 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 163 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer gesamt
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 1 Tageslichtbad mit
- Gäste-WC
- 2 Abstellräume
- überdachte Südterrasse
- Balkon
- Feuerstelle im Garten
- Gartenfreifläche zur Gestaltung
- Teil unterkellert
- 5 Kellerräume zur freien Verfügung, davon 1 Waschkeller / Technik
- 1 Garage
- 1 Stellplatz vor der Garage

### ERDGESCHOSS

- halboffener Küchenbereich zum Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- helles Wohnzimmer
- großzügiges Schlafzimmer
- Homeoffice oder Gästebereich
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Terrasse / Garten / Feuerstelle

## DACHGESCHOSS

- praktische Kochküche
- helles Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- gemütliches Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellraum
- Balkon

## KELLERGESCHOSS

- 1 Wasch- und Trockenkeller
- 4 weitere Kellerräume

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: 25220071a - 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.

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: 25220071a - 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: 25220071a - 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)