

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Large, family-friendly detached house in Rheda-Wiedenbrück

Property ID: 25220071



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 730 m²

Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

At a glance

Property ID	25220071
Living Space	ca. 163 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1939
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

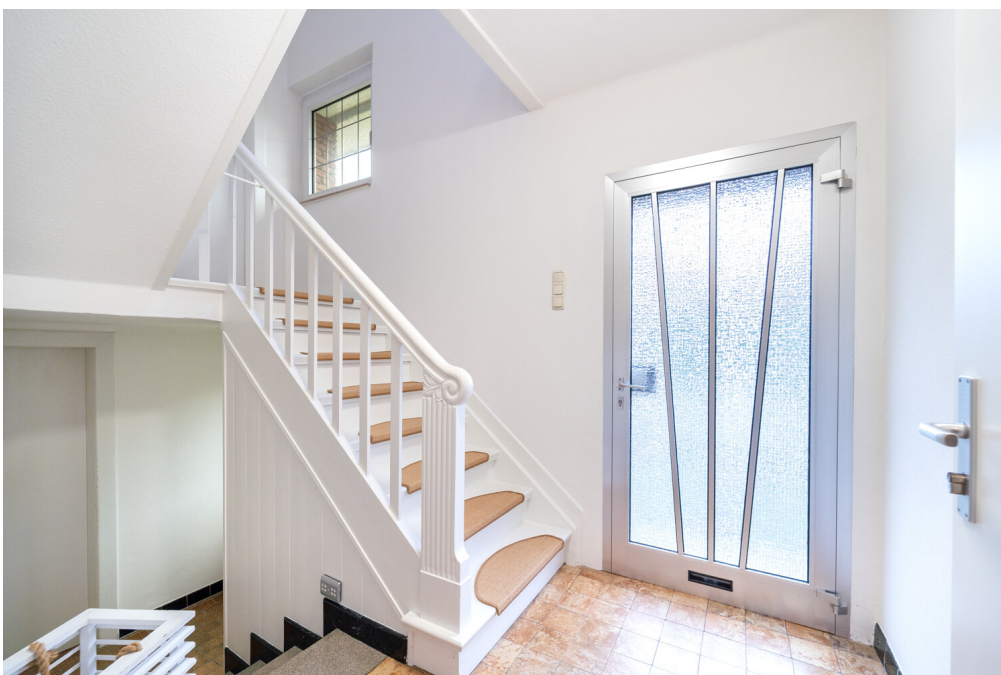
Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	192.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1939

Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

The property



Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

The property



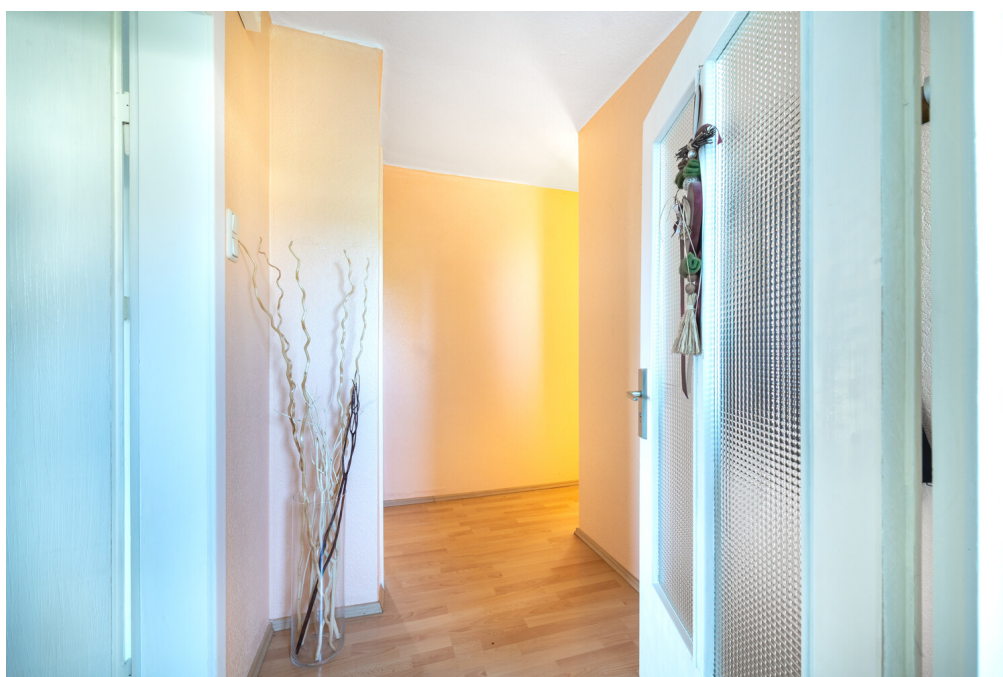
Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

The property



Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

The property



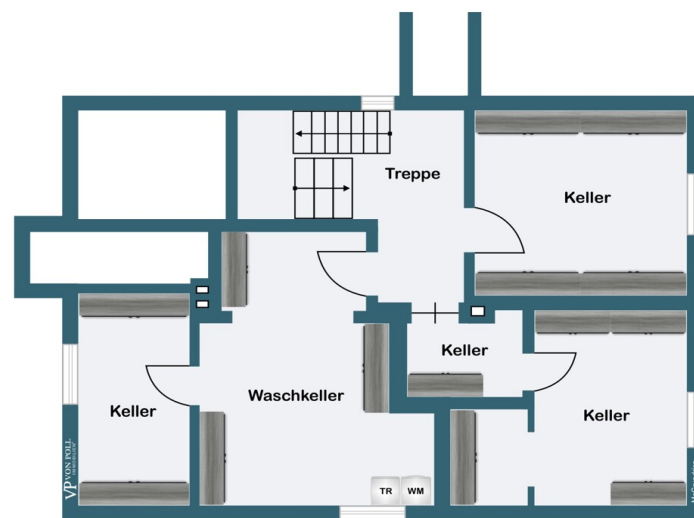
Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

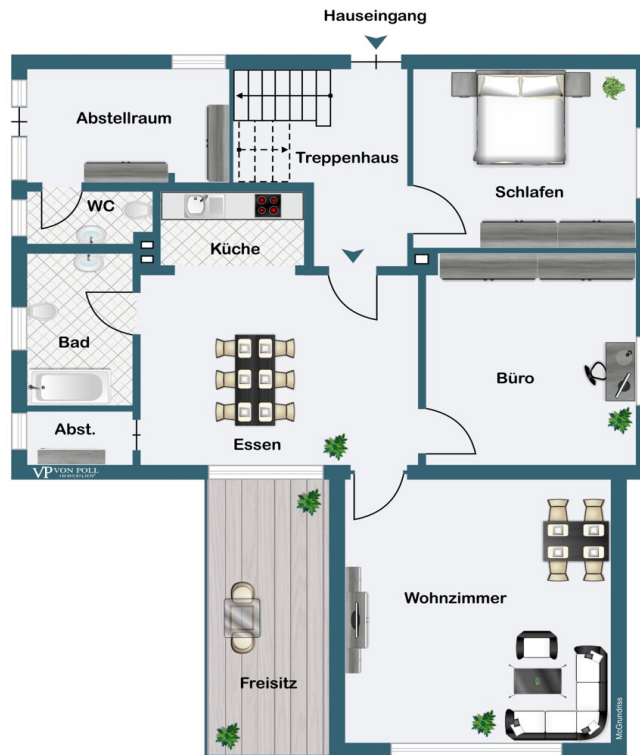
The property

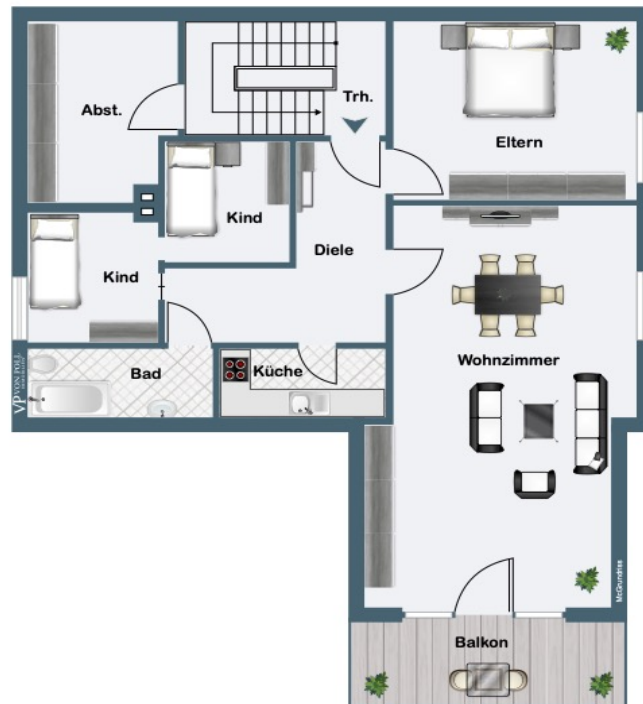


Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

A first impression

This property is presented to you by: Reinhold Daut & Julian Daut Telephone: +49 5241 211 99 90 Mobile: +49 176 60 48 77 39 Large, family-friendly detached house in Rheda-Wiedenbrück This charming house, built in 1939, combines character with practical everyday functionality and sits on a plot of approximately 730 m² in the Rheda district of Rheda-Wiedenbrück. The approximately 163 m² of living space is distributed across 7 rooms, currently used as a spacious detached house, but the clear separation of floors also makes it suitable for use as a two-family house or for multi-generational living. The location is established, quiet, and particularly family-friendly – ideal for children to play in, with plenty of space to run around and explore in the private garden. On the ground floor, you are welcomed by an open-plan kitchen and dining area with access to the terrace and garden – a wonderful place for convivial evenings and peaceful mornings. This floor comprises the living room, the master bedroom, and a study. A bathroom with shower and bathtub, a guest toilet, and two practical storage rooms are also available. The well-designed layout offers both comfortable retreats and generous living spaces for everyday life. The attic offers four additional rooms and, thanks to a separate kitchen with a large living and dining area and balcony access, can be used as a self-contained apartment. In addition to a bedroom and two children's bedrooms, this floor also features a bathroom with a bathtub. An additional storage room in the stairwell provides valuable storage space. This floor offers the potential for multi-generational living. The full basement includes five rooms, among them a utility room equipped with connections for a washing machine and dryer. This provides ample space for household tasks and storage. The garden is low-maintenance and, with a fire pit and several inviting seating areas, offers ideal conditions for creating additional, comfortable outdoor spaces. The grounds provide plenty of room for children and families – a place where summer evenings and carefree afternoons of play bring family and friends together. The property also includes a garage and a parking space in front of the garage, ensuring ample parking on the grounds. A fiber optic connection is already in place, making this property attractive for home offices and families with digital needs. Overall, this house offers plenty of character, an intelligent layout, and development potential – a serious option for young families seeking a well-structured, lovingly maintained home, as well as for multi-generational households needing space for both shared and private areas. We would be delighted to show you around this property and look forward to meeting you. Please understand that only written inquiries with your full address and telephone number can be processed. Viewings are only possible with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Details of amenities

ALLES AUF EINEN BLICK

- Baujahr ca. 1939
- Anbau 1995
- Grundstück ca. 730 m²
- Wohnfläche ca. 163 m²
- 7 Zimmer gesamt
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- 2 Abstellräume
- überdachte Südterrasse
- Feuerstelle im Garten
- Balkon
- Keller (nur Haupthaus)
- 5 Kellerräume zur freien Verfügung, davon 1 Waschkeller / Technik
- 1 Garage

ERDGESCHOSS

- Küche - Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Büro
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- 2 Abstellräume

DACHGESCHOSS

- Kochküche
- Wohn-Esszimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Tageslichtbad
- 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.

Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

All about the location

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.

Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com