

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Amplia casa unifamiliar ideal para familias en Rheda-Wiedenbrück

Número de propiedad: 25220071



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

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 163 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25220071          |
| Superficie habitable | ca. 163 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1939              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 385.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

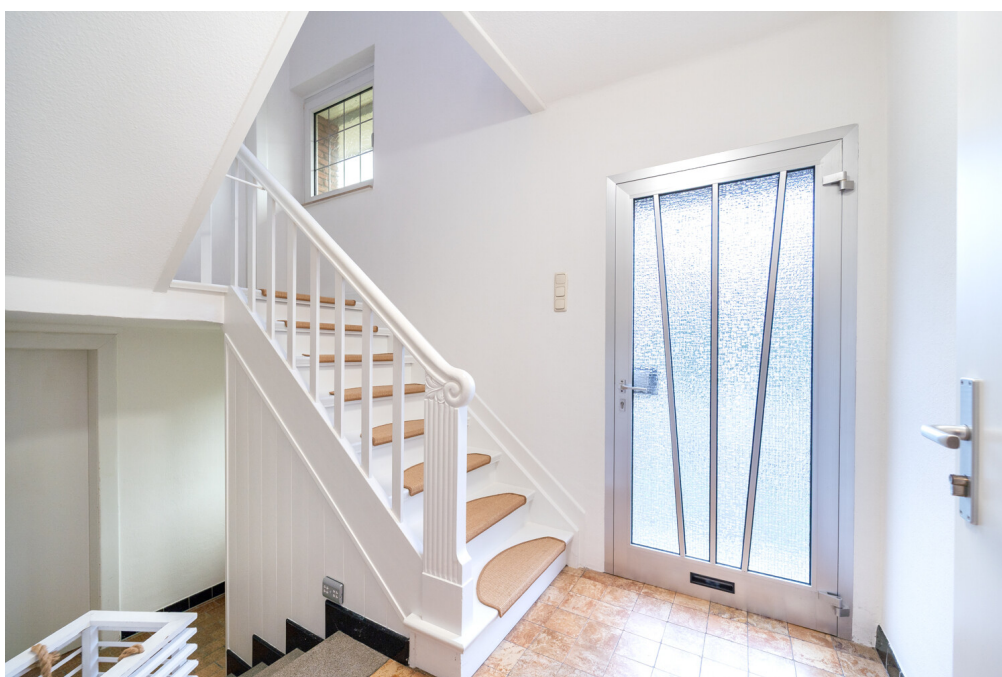
Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Electricidad                              | Demanda de energía final                            | 192.20 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 13.11.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                                 | Año de construcción según el certificado energético | 1939                   |

Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La propiedad



Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La propiedad



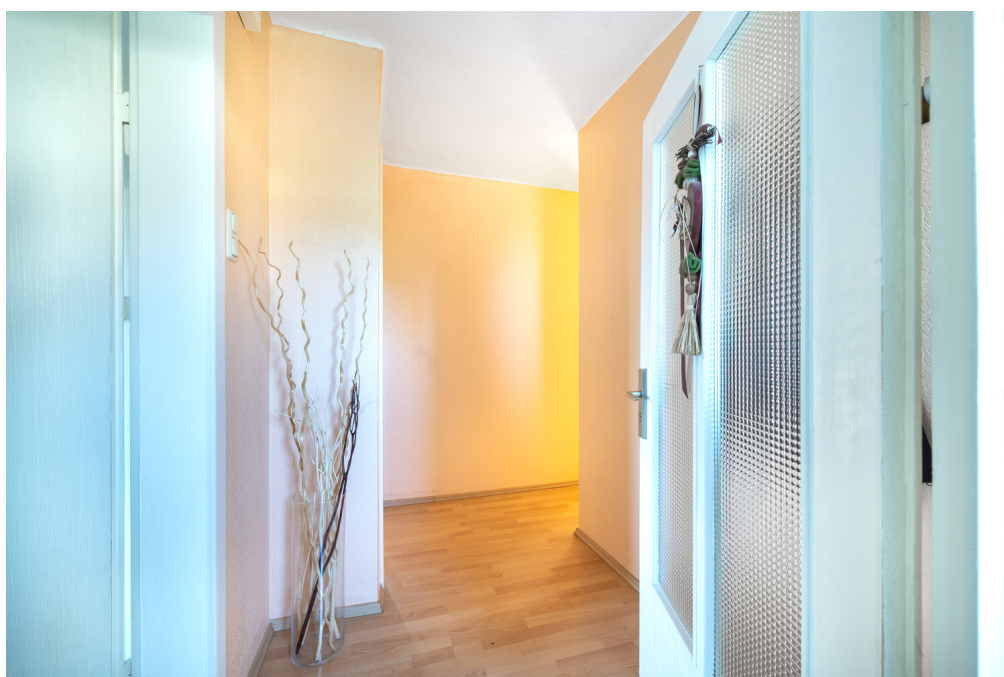
Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La propiedad



Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La propiedad



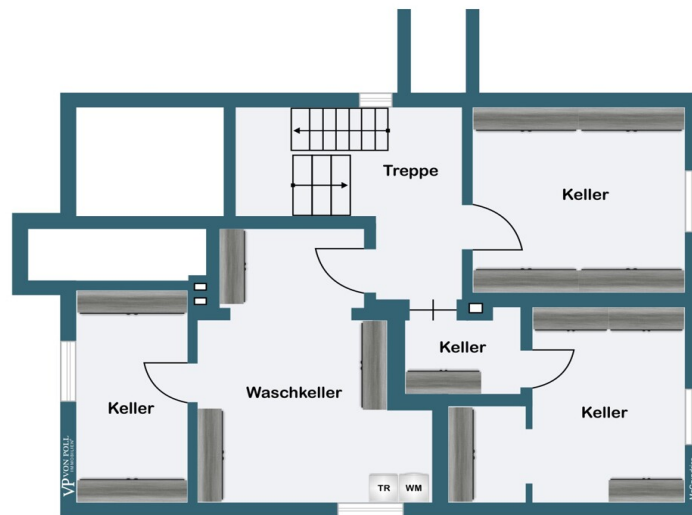
Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

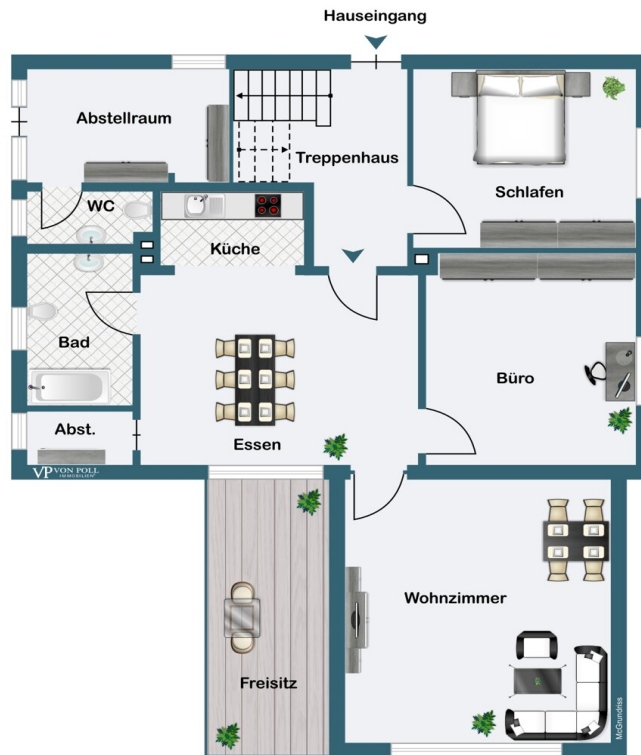
## La propiedad

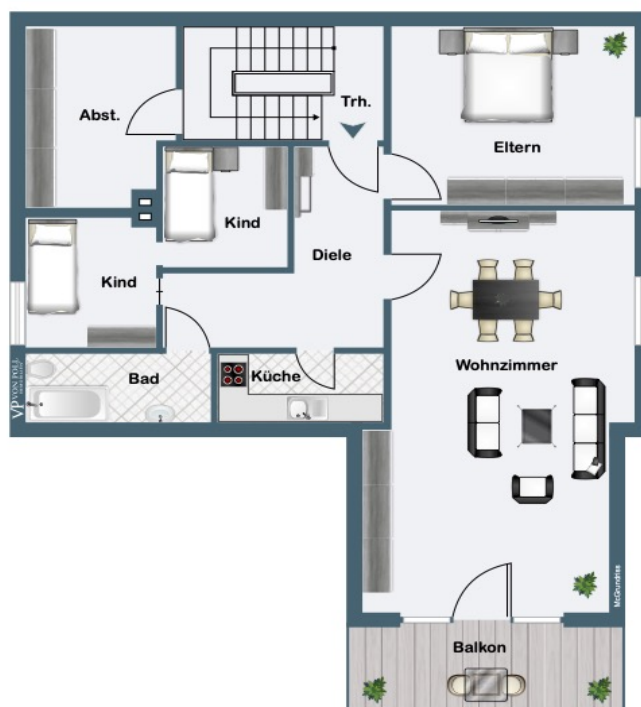


Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Una primera impresión

Esta propiedad es presentada por: Reinhold Daut y Julian Daut Teléfono: +49 5241 211 99 90 Móvil: +49 176 60 48 77 39 Amplia casa unifamiliar en Rheda-Wiedenbrück Esta encantadora casa, construida en 1939, combina carácter con funcionalidad práctica para el día a día y se encuentra en una parcela de aproximadamente 730 m² en el distrito de Rheda-Wiedenbrück. Los aproximadamente 163 m² de espacio habitable se distribuyen en 7 habitaciones, actualmente utilizadas como una espaciosa casa unifamiliar, pero la clara separación de plantas también la hace adecuada para su uso como casa de dos familias o para la vida multigeneracional. La ubicación es establecida, tranquila y particularmente familiar, ideal para que los niños jueguen, con mucho espacio para correr y explorar en el jardín privado. En la planta baja, le da la bienvenida una cocina-comedor de concepto abierto con acceso a la terraza y al jardín, un lugar maravilloso para disfrutar de agradables veladas y tranquilas mañanas. Esta planta alberga el salón, el dormitorio principal y un estudio. También dispone de un baño con ducha y bañera, un aseo de cortesía y dos prácticos trasteros. Su cuidada distribución ofrece tanto cómodos rincones como amplios espacios para el día a día. El ático ofrece cuatro habitaciones adicionales y, gracias a una cocina independiente con un amplio salón-comedor y acceso al balcón, puede utilizarse como apartamento independiente. Además de un dormitorio y dos habitaciones infantiles, esta planta también cuenta con un baño con bañera. Un trastero adicional en el hueco de la escalera ofrece un valioso espacio de almacenamiento. Esta planta ofrece la posibilidad de alojar a varias generaciones. El sótano completo incluye cinco habitaciones, entre ellas un lavadero con conexiones para lavadora y secadora. Esto proporciona amplio espacio para las tareas domésticas y el almacenamiento. El jardín, de fácil mantenimiento, con una hoguera y varias acogedoras zonas de estar, ofrece las condiciones ideales para crear espacios exteriores adicionales y confortables. El terreno ofrece amplio espacio para niños y familias, un lugar donde las tardes de verano y las tardes de juego sin preocupaciones reúnen a familiares y amigos. La propiedad también incluye un garaje y una plaza de aparcamiento delante del garaje, lo que garantiza un amplio espacio de aparcamiento. Ya cuenta con conexión de fibra óptica, lo que la convierte en una propiedad atractiva para trabajar desde casa y familias con necesidades digitales. En resumen, esta casa ofrece mucho carácter, una distribución inteligente y potencial de desarrollo: una opción ideal para familias jóvenes que buscan un hogar bien organizado y cuidado, así como para hogares multigeneracionales que necesitan espacio tanto para zonas comunes como privadas. Estaremos encantados de mostrarle esta propiedad y esperamos conocerle. Tenga en cuenta que solo se procesarán consultas por escrito con su dirección completa y número de teléfono. Las visitas solo son posibles con un comprobante de financiación. Si

necesita ayuda con esto, con gusto le pondremos en contacto con nuestros colegas de VON POLL FINANCE.

Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Detalles de los servicios

### 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
- 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.

Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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