

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

# Grande maison individuelle familiale à Rheda-Wiedenbrück

CODE DU BIEN: 25220071



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

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 163 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 730 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25220071        |
| Surface habitable      | ca. 163 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 4               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1939            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 385.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

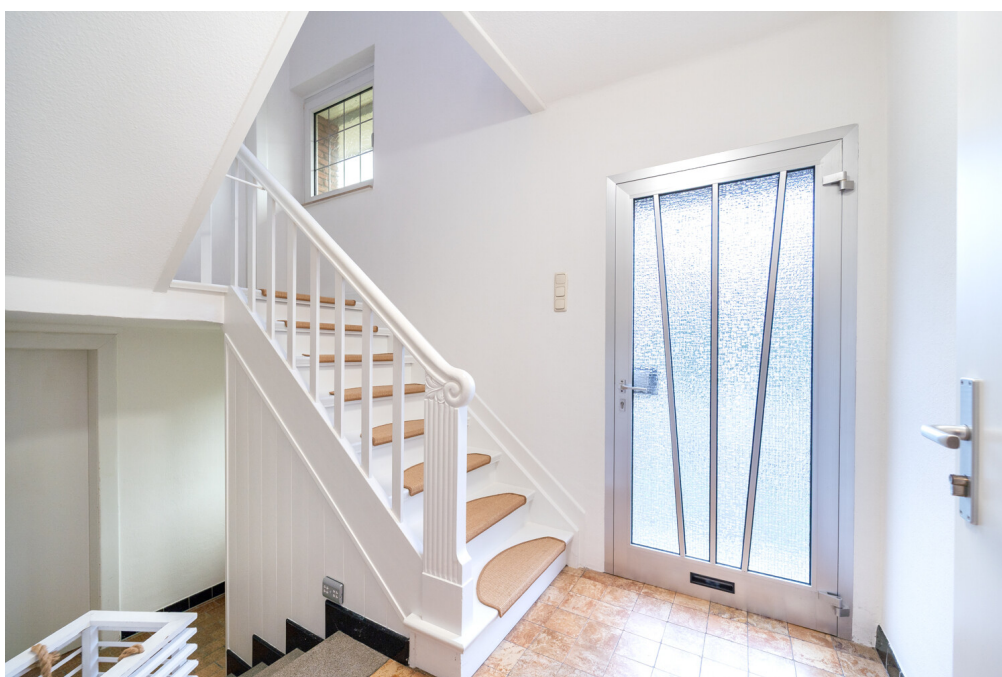
## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Électricité         |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.11.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique          |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 192.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1939                      |

CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La propriété



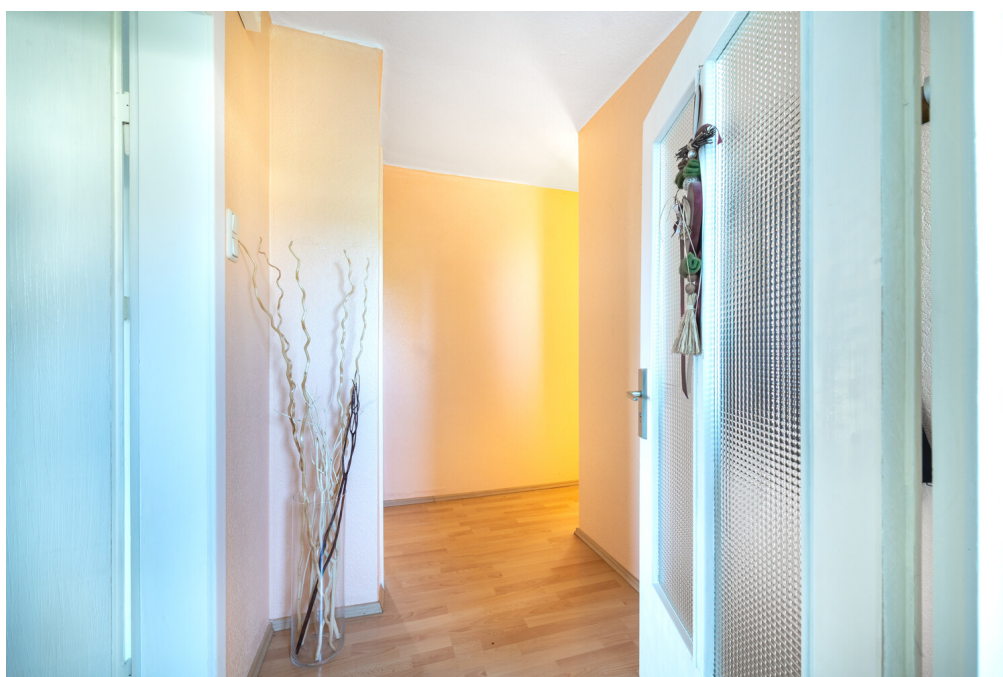
CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La propriété



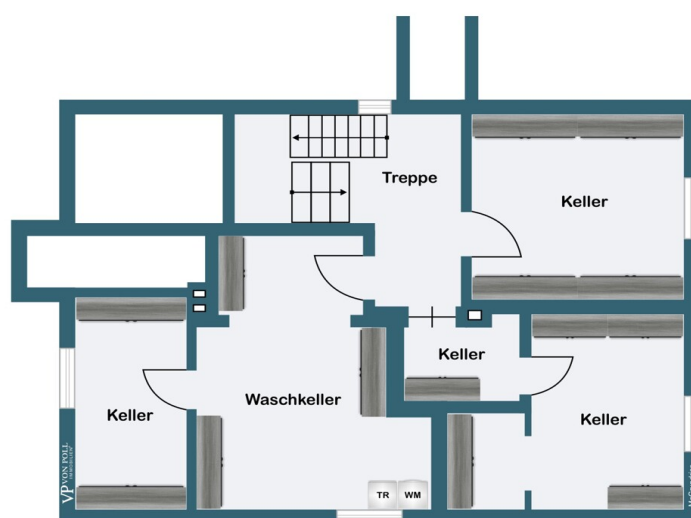
CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

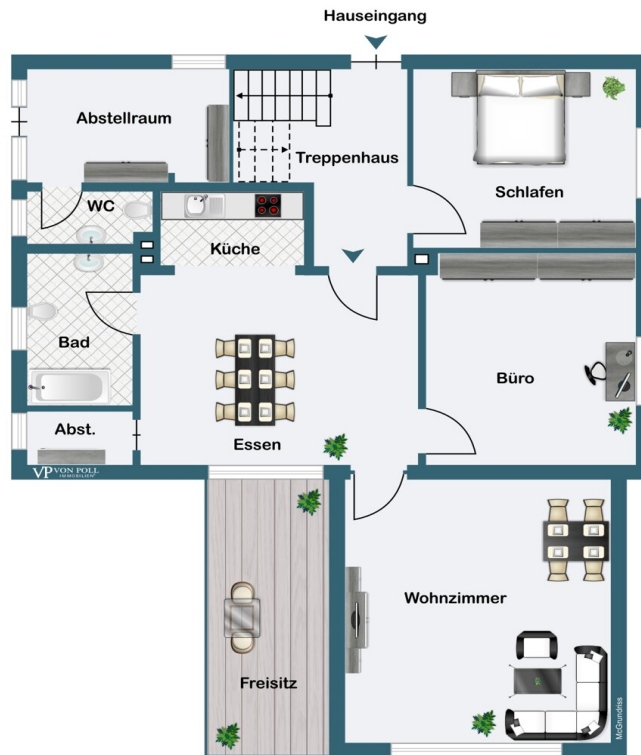
## La propriété

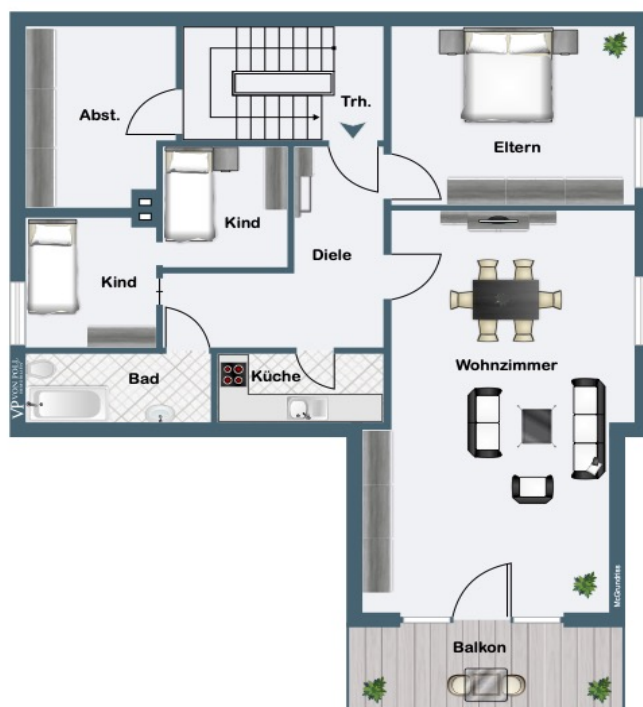


CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda**

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Reinhold Daut & Julian Daut Téléphone : +49 5241 211 99 90 Mobile : +49 176 60 48 77 39 Grande maison individuelle idéale pour une famille à Rheda-Wiedenbrück. Cette charmante maison, construite en 1939, allie cachet et fonctionnalité au quotidien. Elle se situe sur un terrain d'environ 730 m² dans le quartier de Rheda à Rheda-Wiedenbrück. La surface habitable d'environ 163 m² est répartie sur 7 pièces. Actuellement aménagée en spacieuse maison individuelle, la séparation claire des étages la rend également adaptée à une famille bi-familiale ou multigénérationnelle. Le quartier est calme et bien établi, et particulièrement adapté aux familles. Les enfants pourront y jouer en toute liberté grâce au grand jardin privatif. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une cuisine ouverte sur la salle à manger, donnant accès à la terrasse et au jardin – un lieu idéal pour des soirées conviviales et des matins paisibles. Ce niveau comprend également le salon, la chambre parentale et un bureau. Une salle de bains avec douche et baignoire, des toilettes invités et deux débarras pratiques complètent cet étage. L'agencement bien pensé offre à la fois des espaces de détente confortables et de généreux espaces de vie pour le quotidien. Les combles aménagés offrent quatre pièces supplémentaires et, grâce à une cuisine séparée avec un grand séjour/salle à manger et un accès au balcon, peuvent être utilisés comme appartement indépendant. Outre une chambre et deux chambres d'enfants, cet étage dispose également d'une salle de bains avec baignoire. Un débarras supplémentaire dans la cage d'escalier offre un espace de rangement précieux. Cet étage se prête parfaitement à une famille multigénérationnelle. Le sous-sol complet comprend cinq pièces, dont une buanderie équipée pour lave-linge et sèche-linge. Cet espace offre un volume généreux pour les tâches ménagères et le rangement. Le jardin, facile d'entretien, avec son foyer extérieur et ses nombreux coins salons accueillants, offre un cadre idéal pour créer des espaces extérieurs confortables et supplémentaires. Le terrain offre un vaste espace pour les enfants et les familles, un lieu idéal pour partager des soirées d'été et des après-midis de jeux insouciantes. La propriété comprend également un garage et une place de parking devant celui-ci, garantissant ainsi un stationnement aisé. Une connexion fibre optique est déjà installée, ce qui rend cette propriété particulièrement intéressante pour le télétravail et les familles ayant des besoins numériques. Dans l'ensemble, cette maison offre beaucoup de cachet, un agencement intelligent et un fort potentiel d'aménagement – une option intéressante pour les jeunes familles à la recherche d'une maison bien structurée et entretenue avec soin, ainsi que pour les familles multigénérationnelles ayant besoin d'espaces partagés et privés. Nous serions ravis de vous faire visiter cette propriété et nous réjouissons de vous rencontrer. Veuillez noter que seules les demandes écrites, accompagnées de votre adresse complète et de votre numéro de téléphone, pourront être traitées. Les visites

sont possibles uniquement sur présentation d'une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous serons heureux de vous mettre en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Détails des commodités

### 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.

**CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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