

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

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

CODE DU BIEN: 25220071a



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

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25220071a</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>385.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 163 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1939</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

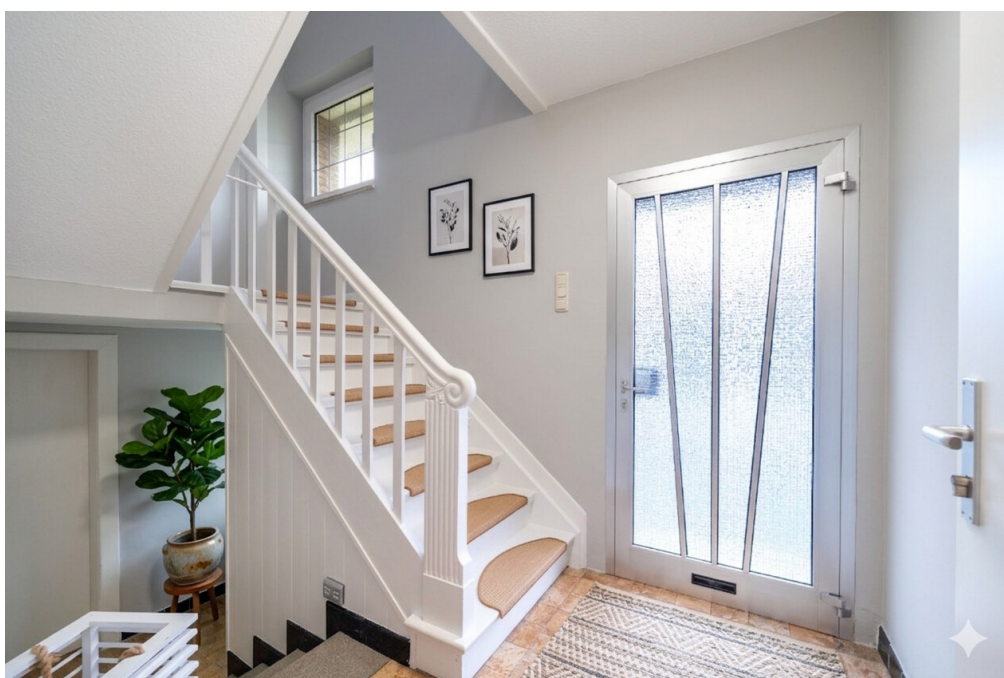
**CODE DU BIEN: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	192.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.11.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1939

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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



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

## La propriété



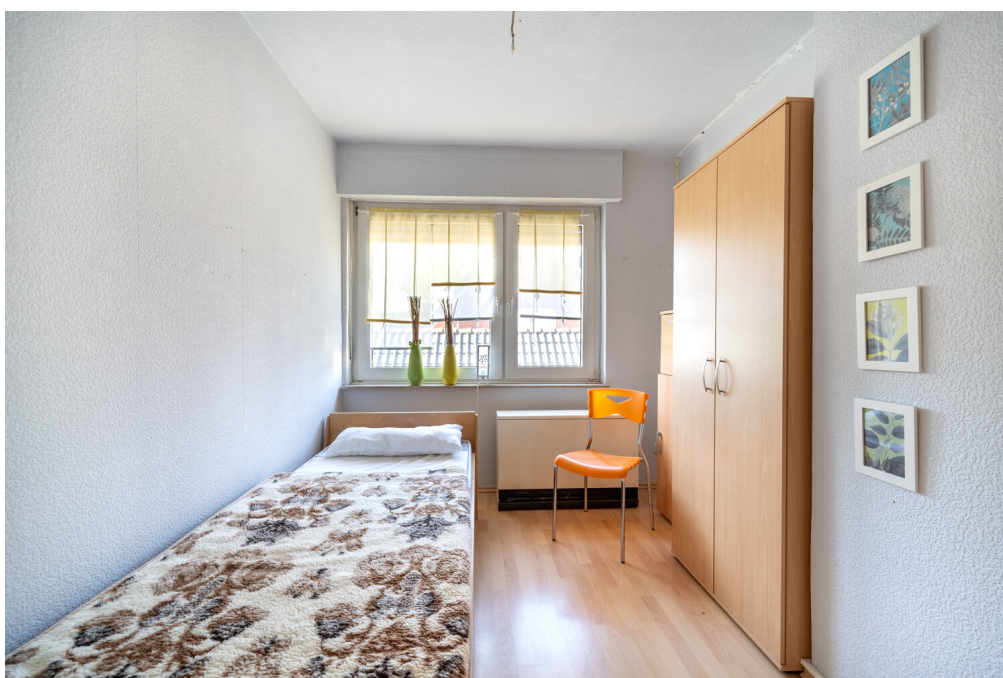
CODE DU BIEN: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## La propriété



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

## La propriété





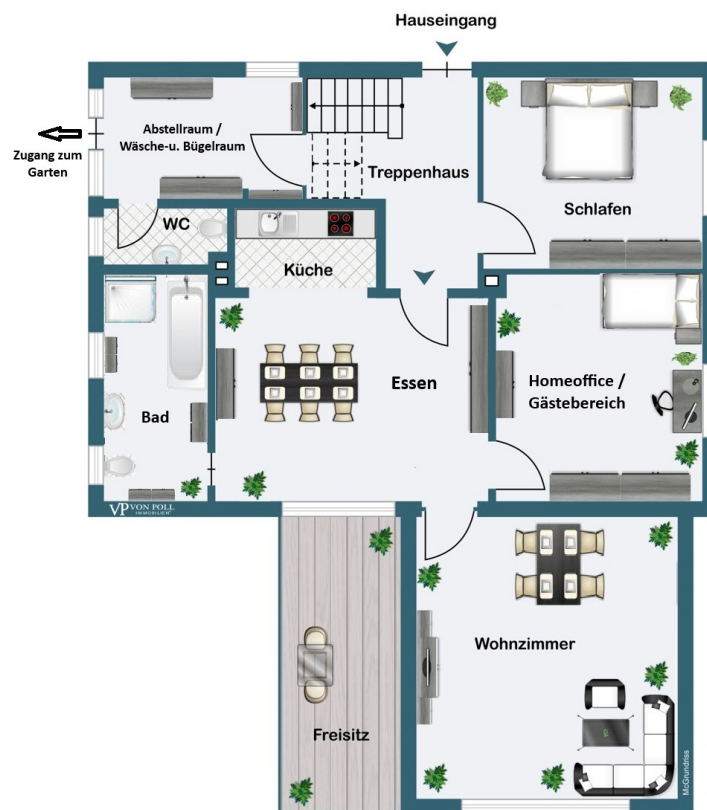
CODE DU BIEN: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

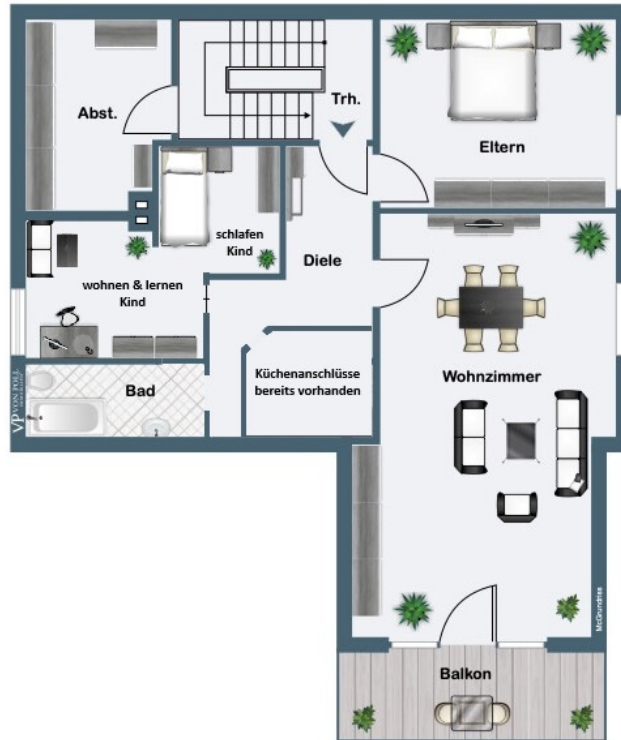
## La propriété

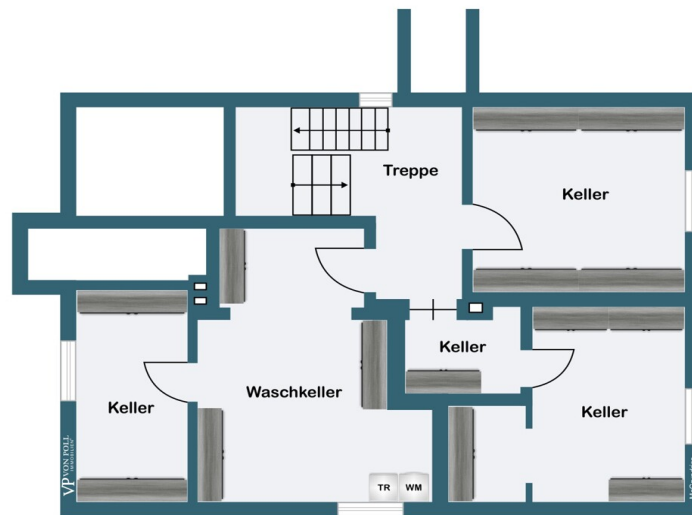


CODE DU BIEN: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

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

## Une première impression

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.**

**CODE DU BIEN: 25220071a - 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
- 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.

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

## **Plus d'informations**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 25220071a - 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)**