

Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

# Wiedenbrück - Zweifamilienhaus zum Wohnen, Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen

CODE DU BIEN: 26220038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
1.078 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

- 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: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26220038
Surface habitable	ca. 161 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1966
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	525.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
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, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>309.60 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1964</b>

CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## La propriété





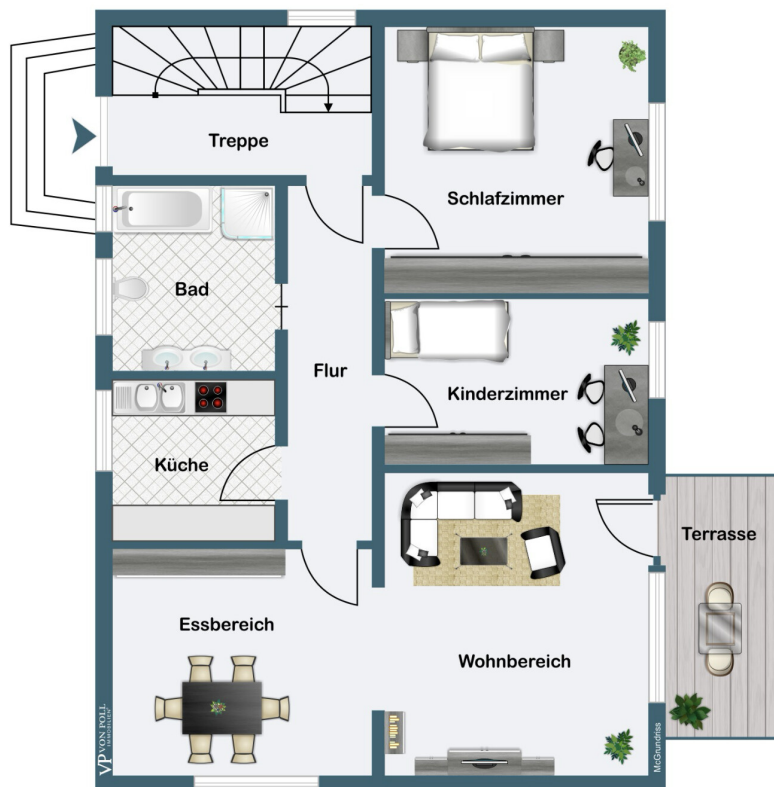
CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

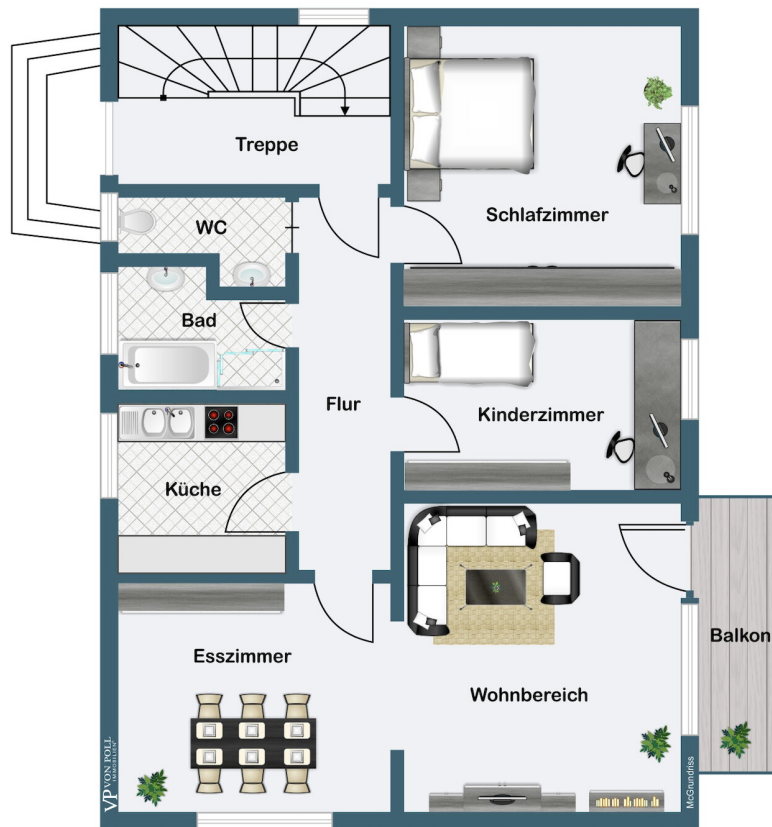
## La propriété

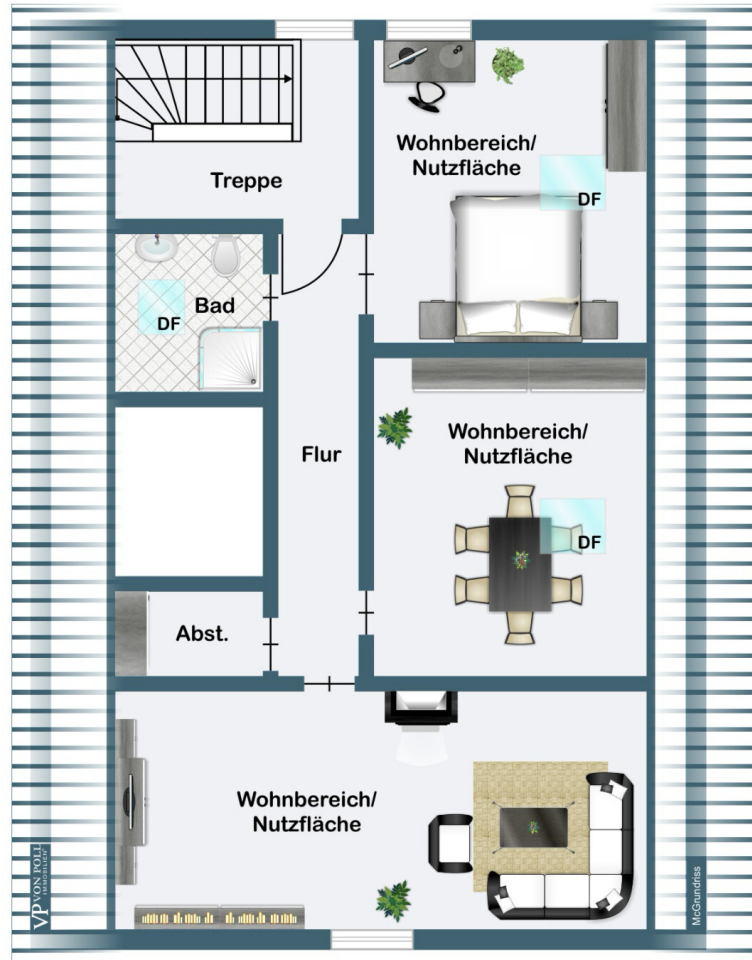


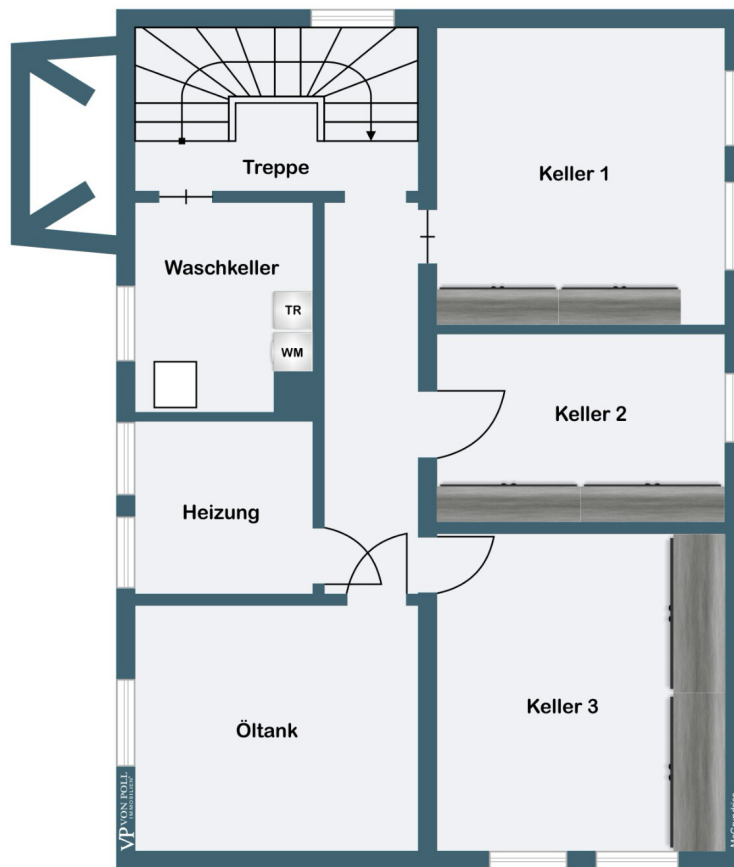
CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

## 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: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

**Julian Daut & Laura Stolke**

**Telefon: 05241 - 211 99 90**

**Wiedenbrück - Zweifamilienhaus zum Wohnen, Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen**

Manche Häuser begeistern durch perfekte Oberflächen. Andere überzeugen durch die Möglichkeiten, die sie ihren zukünftigen Eigentümern eröffnen. Dieses klassische Zweifamilienhaus in Rheda-Wiedenbrück gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Hier wartet kein Haus von der Stange, sondern eine Immobilie mit Charakter, großzügigen Platzverhältnissen und einem Grundstück, das Raum für Ideen, Wünsche und langfristige Wohnkonzepte bietet.

Das im Jahr 1966 errichtete Zweifamilienhaus befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von insgesamt 1.078 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von rund 161 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohnebenen und eröffnet unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, als Zuhause für eine große Familie, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage - die Immobilie bietet eine solide Grundlage für viele Lebensentwürfe.

Natürlich darf nicht verschwiegen werden, dass das Haus liebevolle Hände benötigt. Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten sind einzuplanen, um die Immobilie wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Genau darin liegt jedoch auch die Chance: Statt Kompromisse einzugehen, können zukünftige Eigentümer ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und Schritt für Schritt ein Zuhause schaffen, das perfekt zu den persönlichen Bedürfnissen passt.

Bereits heute finden sich zahlreiche Details, die den besonderen Charme der Immobilie unterstreichen. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Parkettböden auf beiden Wohnebenen. Im Erdgeschosses sorgt klassisches Stäbchenparkett für eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre. Im Obergeschoss wurde, neben dem Stäbchenparkett, ein außergewöhnliches Parkett im Wohn-Essbereich verlegt, das den Räumen einen individuellen Charakter verleiht. Hier wurden bereits erste Renovierungsmaßnahmen vorgenommen, sodass sich das Potenzial dieser Ebene bereits gut erkennen lässt.

Mit insgesamt sechs Zimmern, vier möglichen Schlafzimmern und zwei Badezimmern bietet

das Haus ausreichend Platz für größere Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach. Jeder findet hier seinen eigenen Rückzugsort, während gleichzeitig genügend Raum für gemeinsames Leben vorhanden ist.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist das bereits wohnlich ausgebaute Dachgeschoss. Dieser Bereich erweitert die Nutzbarkeit des Hauses erheblich und eignet sich hervorragend als Hobbyraum, Homeoffice, Jugendzimmer oder zusätzlicher Gästebereich.

Auch der geflieste Vollkeller eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Neben den klassischen Nutzflächen für Technik, Waschen und Vorräte steht ein großer Kellerraum zur Verfügung, der bereits als Bar und Feierbereich ausgebaut wurde. Hier lassen sich gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen oder ganz neue Nutzungsideen verwirklichen.

Das weitläufige Grundstück ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. In Zeiten, in denen großzügige Grundstücke immer seltener werden, eröffnet diese Fläche zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob Spielbereiche für Kinder, gemütliche Sitzplätze in der Sonne, schattige Rückzugsorte unter Bäumen, ein Nutzgarten mit Gemüsebeeten oder eine blühende Gartenlandschaft - hier können Wohnträume unter freiem Himmel Wirklichkeit werden. Es entsteht ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen, Familienfeste gefeiert und viele schöne Erinnerungen geschaffen werden können. Für die Bewässerung Ihres Gartens steht Ihnen ein eigener Hausbrunnen zur Verfügung.

Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weitere Hobbys. Der vorhandene Glasfaseranschluss sorgt darüber hinaus für eine moderne digitale Infrastruktur und schafft beste Voraussetzungen für Homeoffice und zeitgemäßes Arbeiten.

Die Immobilie kann kurzfristig übernommen werden und bietet ihren zukünftigen Eigentümern die seltene Gelegenheit, ein Haus mit viel Platz, großem Grundstück und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wer den Blick nicht nur auf den heutigen Zustand richtet, sondern das Potenzial erkennt, findet hier eine Immobilie, die Raum für Familie, Generationen, Ideen und Zukunft bietet.

Vielleicht wartet genau hier Ihr nächstes Zuhause auf einen neuen Anfang.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten, einschließlich Anschrift und Telefonnummer, bearbeiten können. Besichtigungen sind nur mit vorliegender Finanzierungsbestätigung möglich. Bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu VON POLL FINANCE her.

**CODE DU BIEN: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## Détails des commodités

### AUF EINEN BLICK

Wiedenbrück - Zweifamilienhaus zum Wohnen, Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen

- Zweifamilienhaus in Wiedenbrück
- Baujahr 1966
- ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.078 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - 2 Flurstücke
- eigener Brunnen zur Garstenbewässerung mit Wasseranschluß
- komplett gefliester Vollkeller
- 6 Zimmer insgesamt
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Balkon
- Dachgeschoss bereits wohnlich ausgebaut
- Stäbchenparkett im Erdgeschoss
- Stäbchenparkett & ausgefallenes Parkett im Wohn-Essbereich (Obergeschoss)
- bereits teilweise renoviert im Obergeschoss
- 2 Garagen
- 2 Stellplätze
- Glasfaseranschluss
- sofort übernehmbar
- ideal für Mehrgenerationenwohnen, Familie oder Vermietung
- großer Kellerraum bereits als Bar / Feierbereich ausgebaut
- Technikraum, Waschkeller und Vorratsraum im Keller
- sanierungsbedürftig und mit viel Entwicklungspotenzial

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: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## **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 Wiedenbrück mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Restaurants, die Volkshochschule, Stadtbücherei sowie Hallen- und Schwimmbad, 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: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## **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: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

## 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)**