

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

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

Αριθμός ακινήτου: 25220071a



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 385.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 163 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 730 m²

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ??? ??????

???????	25220071a	???? ??????	385.000 EUR
?????????	ca. 163 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????		???????????????
?????????	7	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????			MwSt.) des
?????????	2		beurkundeten
????? ????????????	1939	????????? ????????????	Kaufpreises
????? ????????????	1 x ????????	?????????	???????
		?????????	?????????, WC
			???????????, ??????,
			?????????

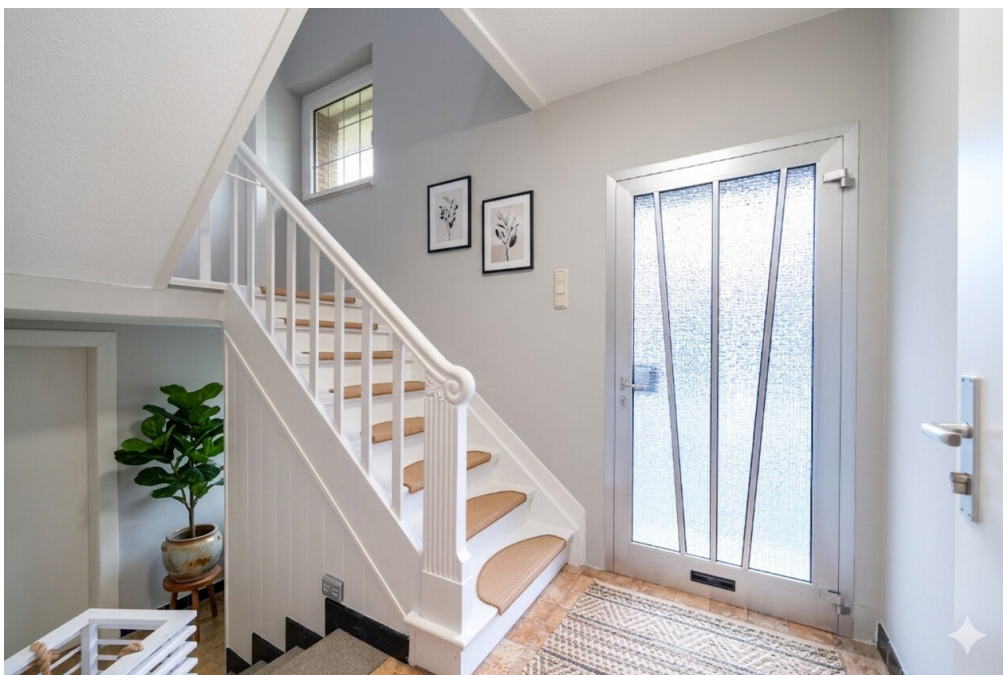
Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?????????? ???? ???? ?

?????????	???????? ???? ?	??????????????	BEDARF
?????????	?????????	?????????	
???? ???? ?	?????????	???? ? ?	192.20 kWh/m ² a
?????????	13.11.2035	?????????	
?????????????		?????????	F
???? ? ?		?????????	
???? ???? ?	?????????	???? ? ?	1939
		???? ? ?	
		?????????	
		??????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



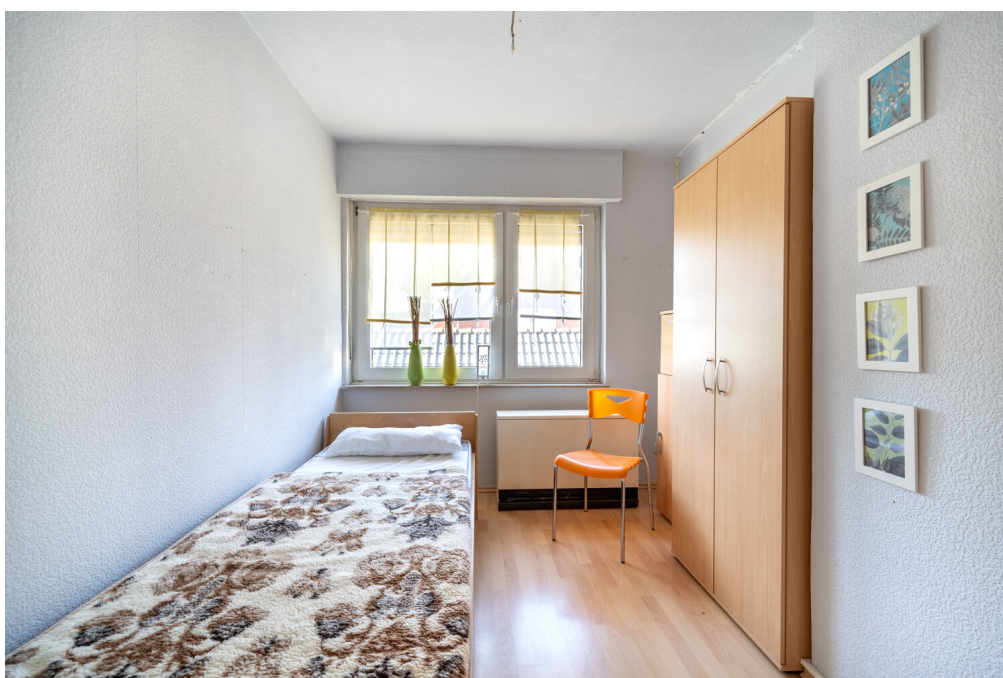
Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?? ????????



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 18. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **192,2 kWh/(m²·a)** Registriernummer: NW-2025-00606542 **2**

Energiebedarf

Trübhausgasemissionen: 197,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Energiebedarf dieses Gebäudes: **192,2 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **346,8 kWh/(m²·a)**

Aufstellungen gemäß GEG:

- Erzeugnisqualität: Standard
- Luftdichtheitswert: Standard
- Erzeugnisqualität der Heizungsanlage: Standard
- Erzeugnisqualität der Lüftungsanlage: Standard
- Sonstige Maßnahmen (z.B. Nachbau): angegeben

Ergänzende Angaben zum Energiebedarf:

- nach GEG § 79 (1) GEG
- nach GEG § 79 (2) GEG

Endergiebedarf dieses Gebäudes: **192,2 kWh/(m²·a)** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Wasserspeicherung: nach GEG § 79 (1) GEG

Erneuerbare Energien:

- Photovoltaik (PV)
- Solarthermie (ST)
- Biomasse (B)
- Wasserkraft (WK)
- Windenergie (WE)
- Geothermie (GE)
- Windenergie für Warmwasser (WE-WW)
- Wasserkraft für Warmwasser (WK-WW)
- Biomasse für Warmwasser (B-WW)
- Solarthermie für Warmwasser (ST-WW)
- Windenergie für Kühlung (WE-K)
- Wasserkraft für Kühlung (WK-K)
- Biomasse für Kühlung (B-K)
- Solarthermie für Kühlung (ST-K)

Anteil der erneuerbaren Energien:

Anteil	Anteil (%)	Anteil (kWh/(m²·a))
Heizung	Summe	%
Warmwasser	Anteil WW	Anteil WW
Anteil der erneuerbaren Energien	Summe	%

andere Erträge und Erklärungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Die Endenergie wird in kWh/(m²·a) angegeben. Die Endenergie wird in kWh/(m²·a) angegeben. Die Endenergie wird in kWh/(m²·a) angegeben.

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Der GEG-Wert für die Berechnung des Energiebedarfs ist ein methodisches Verfahren, das im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen kann. Insbesondere ergeben sich bei der Berechnung des Energiebedarfs durch die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die Endenergie (kWh/(m²·a)) für die Berechnung des Energiebedarfs des Gebäudes. Die Endenergie wird in kWh/(m²·a) angegeben.

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

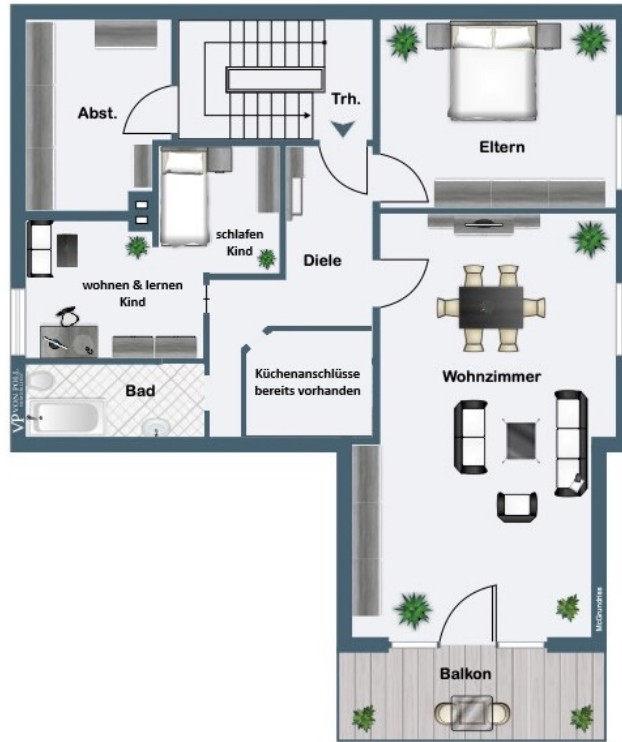
?? ???????

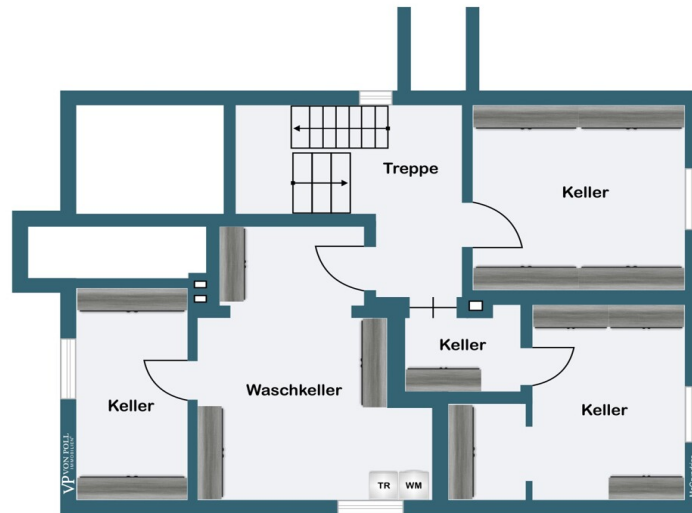


Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

??? **?????** **?????????**

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 m² großen Grundstück viel Raum für neue Ideen. Mit etwa 163 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?????????????? ??? ????????

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
- 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.

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

???? ???? ???? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

?????????? ???? ?????

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com