

Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

# Wiedenbrück - Zweifamilienhaus zum Wohnen, Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen

Αριθμός ακινήτου: 26220038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 525.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 161 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.078 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

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

Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ??? ??????

|                              |   |                        |   |
|------------------------------|---|------------------------|---|
| ?????? ????????              | 26220038  | ???? ??????            | 525.000 EUR   |
| ??????????                   | ca. 161 m <sup>2</sup>                                  | ??????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????                 | ????????????? ?????                                     | ????????? ???????????? | ??????  |
| ?????????                    | 6   | ???????                | ???????, ?????,<br>??????????????<br>???????, ????????                                |
| ?????????? ???<br>?????????? | 4   |                        |   |
| ??????????                   | 2   |                        |   |
| ???? ????????????            | 1966  |                        |   |
| ????? ????????????           | 2 x ??????????? ??????<br>?????????????, 2 x<br>??????? |                        |   |

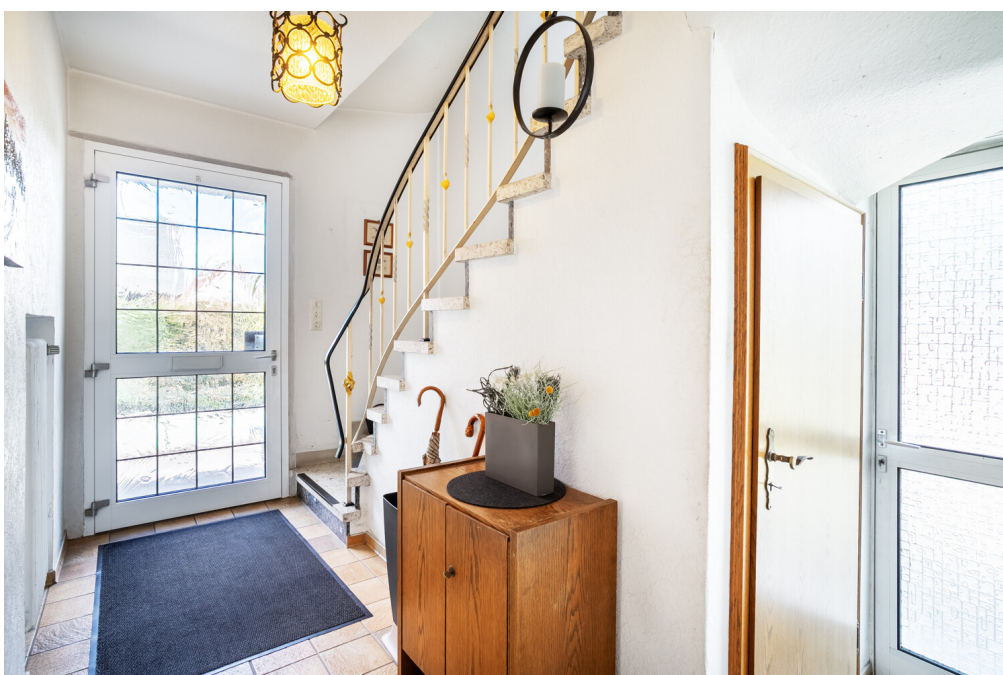
Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?????????? ?

|  |                    |   |                                  |
|--|--------------------|---|----------------------------------|
| ?????????<br>?????????                   | ????????? ???????? | ??????????????<br>??????????                                      | <b>BEDARF</b>                    |
| ???? ??????????                          | ????               | ?????? ??????<br>??????????                                       | <b>309.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b> |
| ??????????<br>?????????????<br>?????? ?? | <b>12.06.2036</b>  | ?????????<br>?????????????<br>?????????                           | <b>H</b>                         |
| ???? ??????????                          | ????               | ???? ??????????<br>????????? ?? ??<br>?????????<br>?????????????? | <b>1964</b>                      |

Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

?? ???????



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 70 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      Registrierungsnummer: **NW-2026-006451603**      **2**

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen **97,3** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent(m<sup>2</sup>-a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

**309,6 kWh(m<sup>2</sup>-a)**

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

**344,2 kWh(m<sup>2</sup>-a)**

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

|  |   |
|--|---|
| Eintragungspflicht <input type="checkbox"/> für Heizung <input type="checkbox"/> für Warmwasser<br>zur Bauzeit <input type="checkbox"/> 688(m <sup>2</sup> -a)    Anforderungswert <input type="checkbox"/> kWh(m <sup>2</sup> -a)<br>Energetische Qualität der Gebäudehülle, z.B.<br>Isolierwert <input type="checkbox"/> W(m <sup>2</sup> -K)    Anforderungswert <input type="checkbox"/> W(m <sup>2</sup> -K)<br>Sommerlicher Wärmeeintrag (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten | Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren<br>■ Verfahren nach DIN V 18599    ■ Verfahrungsverfahren nach § 50 Absatz 4 GEG<br><input type="checkbox"/> Regelung nach § 51 GEG ("Modellgebäudeverfahren") |
|--|---|

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Piktogramm in Innenklimatologie)      **309,6 kWh(m<sup>2</sup>-a)**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>**  für Heizung  für Warmwasser  
 Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 6 GEG  
 Erfüllung der 60%-EE-Regel durch separate Erdwärmepumpe nach § 21 Absatz 1, Punkt 1, Satz 1 des GEG (z.B. durch Solarthermie)

|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Solarthermieanlage § 71a<br><input type="checkbox"/> Photovoltaikanlage § 71b<br><input type="checkbox"/> Wasserkraftanlage § 71c<br><input type="checkbox"/> Kleinwasserkraftanlage § 71d<br><input type="checkbox"/> Biomasseanlage § 71e<br><input type="checkbox"/> Solarthermische Anlage § 71g<br><input type="checkbox"/> Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff (siehe § 71g)<br><input type="checkbox"/> Wärmepumpen-Nutzung § 71h<br><input type="checkbox"/> Solarthermische Wärmeeinbringung § 71i<br><input type="checkbox"/> Solarthermische Wärmeeinbringung § 71j Absatz 1<br><input type="checkbox"/> Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung in Einzelfall nach § 71 Absatz 2 | <input type="checkbox"/> weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage |
|--|--|

**Art der erneuerbaren Energie:**      Anteil Wärmeeintrag<sup>3</sup>      Anteil EE<sup>4</sup>      Anteil EE<sup>4</sup>  
 erdgas      der Ertrag      aller      aller  
 Anlagen<sup>5</sup>      Anlagen<sup>5</sup>      Anlagen<sup>5</sup>      Anlagen<sup>5</sup>

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt<sup>6</sup>      Summe<sup>7</sup>  
 Art der erneuerbaren Energie:      Anteil EE<sup>4</sup>

**Summe<sup>7</sup>**       weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>8</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Tabelle sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> Für die Berechnung des Energiebedarfs sind die in der Anlage angegebenen Werte zu verwenden.  
<sup>2</sup> Zur Erfüllung der 60%-EE-Regel sind die in der Anlage angegebenen Werte zu verwenden.  
<sup>3</sup> Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmeleistung des Gebäudes.  
<sup>4</sup> Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmeleistung des Gebäudes.  
<sup>5</sup> Anteil der Wärmeleistung von der Wärmeleistung des Gebäudes.  
<sup>6</sup> Anteil der Wärmeleistung von der Wärmeleistung des Gebäudes.  
<sup>7</sup> Anteil der Wärmeleistung von der Wärmeleistung des Gebäudes.  
<sup>8</sup> Anteil der Wärmeleistung von der Wärmeleistung des Gebäudes.

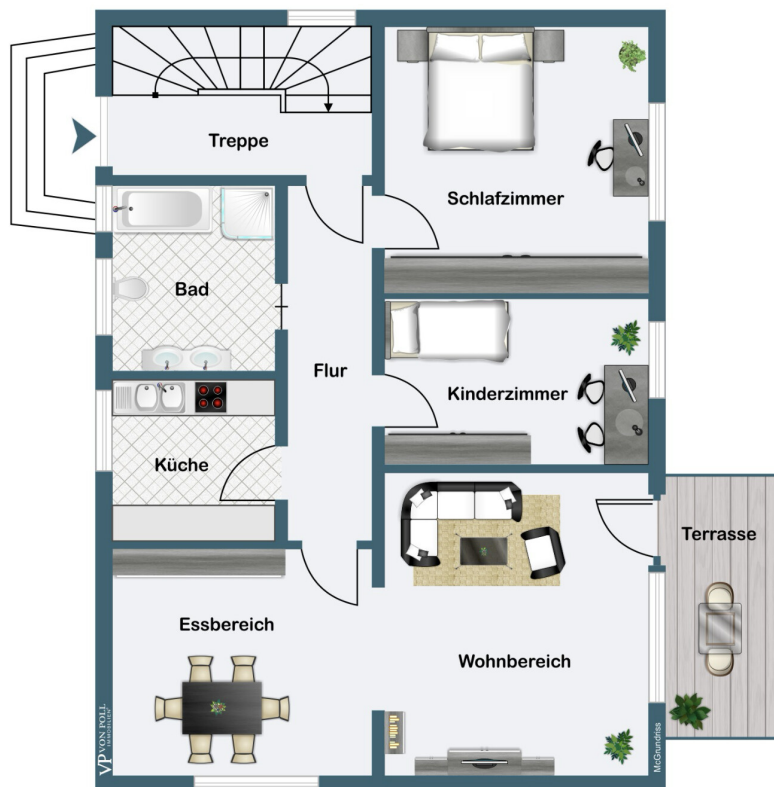
Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

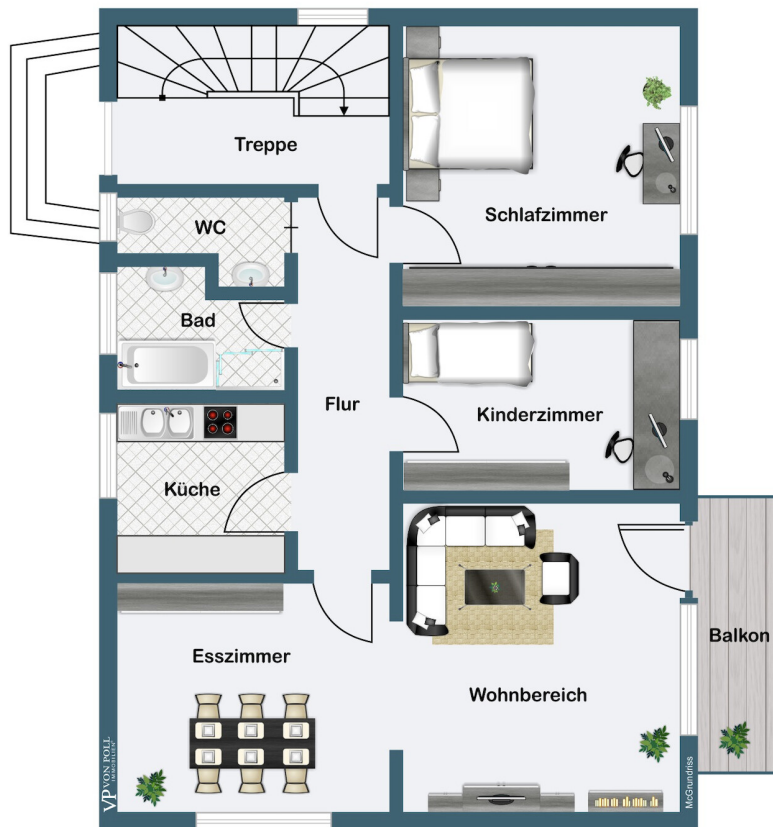
?? ???????

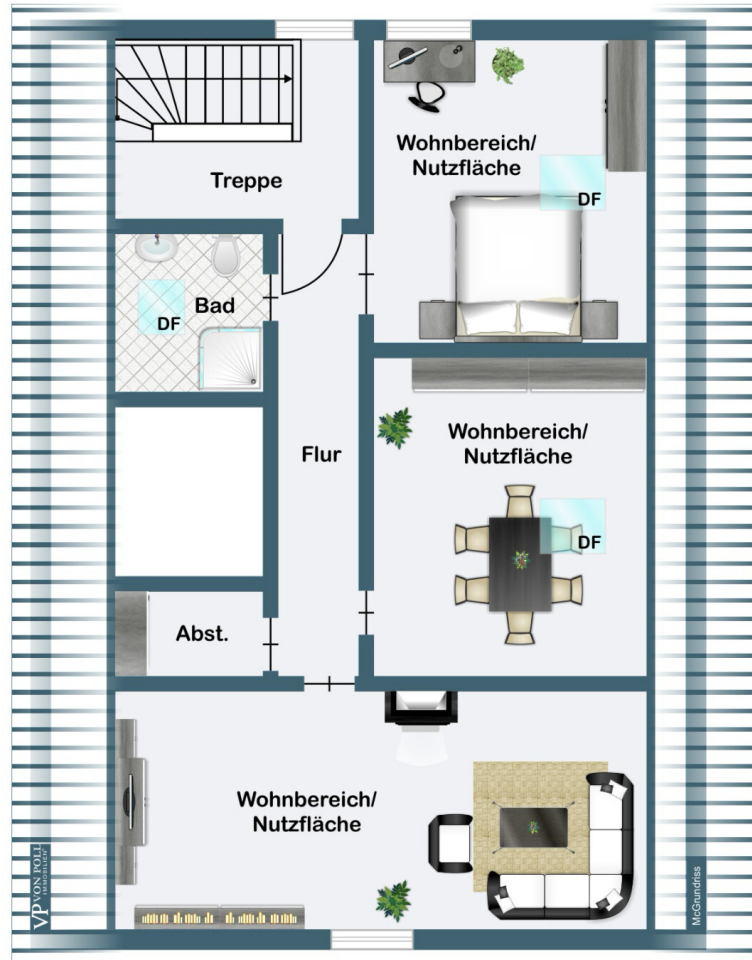


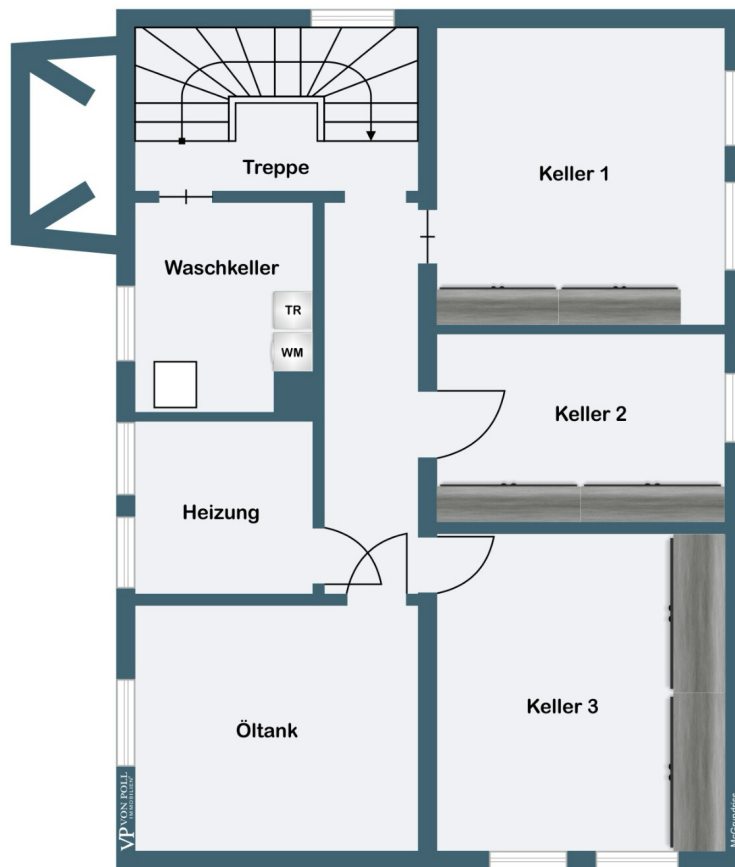
Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück

??????









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: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

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

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 Wohnetagen. 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

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

#### **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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

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

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26220038 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Wiedenbrück**

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

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

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

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

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