

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

# Ebenerdiges Wohnglück: Top-gepflegte Immobilie für gehobene Ansprüche

*VP azonosító: 26220007*



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

**VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 162,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 898 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Áttekintés

VP azonosító	26220007	Vételár	485.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 162,7 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontyteto	Modernizálás / felújítás	2022
Szobák	4	Az ingatlan állapota	Korszerusított
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1968		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	234.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.08.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Az ingatlan



VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Az ingatlan



VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Az ingatlan



VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Az ingatlan



VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Az elso benyomás

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Lichtdurchfluteter Bungalow mit großzügigem Garten und Raum zur Entfaltung

In einer angenehm ruhigen Anliegerstraße präsentiert sich dieser im Jahr 1968 errichtete Bungalow als wahres Raumwunder auf einem ca. 898 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Immobilie wurde im Jahr 2022 umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert, wobei insbesondere die großzügige neue Verglasung für ein außergewöhnliches Wohnerlebnis sorgt. Mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ein durchdachtes und barrierearmes Konzept, das sowohl für Paare als auch für kleine Familien ideal geeignet ist. Das Beste daran: Die Immobilie befindet sich in einem exzellenten Zustand und ist sofort einzugsbereit.

Schon beim Betreten des hellen und einladenden Flurs wird die Transparenz und Weite der Architektur deutlich. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterfronten zu jeder Tageszeit in natürliches Licht getaucht wird. Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick in den eigenen Garten. Die separate Küche ist funktional gestaltet und verfügt über eine Einbauküche, die den Alltag erleichtert und genügend Platz für kulinarische Entfaltung bietet. Ein besonderes Highlight ist der seitliche Anbau des Hauses: Dieser wird aktuell als Büro genutzt und bietet die perfekte Lösung für Home-Office-Tage oder als ruhiger Rückzugsort für kreative Hobbys.

Insgesamt stehen vier gut proportionierte Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung garantieren. Ein großzügiges Vollbad rundet das Platzangebot auf der Wohnebene ab. Für ein behagliches Raumklima sorgt die Kombination aus einer modernen Zentralheizung und einer zusätzlichen Fußbodenheizung im Anbau, die an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Auch im Außenbereich weiß die Immobilie zu überzeugen. Der nach Süden ausgerichtete Garten besticht durch seinen markanten, hohen Baumbestand, der nicht nur für Privatsphäre sorgt, sondern dem Grundstück einen parkähnlichen Charakter verleiht. Trotz der beeindruckenden Optik ist die Gartenanlage pflegeleicht angelegt, sodass mehr Zeit zum entspannen auf der sonnigen Terrasse (ca. 40 m<sup>2</sup>) bleibt.

Eine Markise spendet hier an heißen Tagen den nötigen Schatten.

Für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Neben einer massiven Garage steht ein weiterer Stellplatz direkt auf dem Grundstück zur Verfügung. Zusätzliche Parkmöglichkeiten finden sich bequem direkt an der ruhigen Straße vor dem Haus. Abgerundet wird das Angebot durch den Vollkeller, der bemerkenswerten Mehrwert bietet. Ob als klassischer Stauraum, Werkstatt oder Technikzentrale – die zusätzliche Nutzfläche lässt keine Wünsche offen.

Dieser Bungalow vereint zeitloses Design, modernen Wohnkomfort und eine erstklassige, ruhige Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket. Wer Wert auf ein lichtdurchflutetes, ebenerdiges Zuhause mit einem traumhaften Garten sucht, wird hier fündig. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieses besonderen Objekts zu überzeugen.

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

**VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Részletes felszereltség

### AUF EINEN BLICK

- Bungalow in ruhiger Wohnlage
- Grundstück ca. 898 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 163 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 40 m<sup>2</sup>
- Massivbauweise
- Betondecken
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden
- Zentralheizung von 1991, Erneuerung Brenner aus 2024
- 4 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Einbauküche mit E-Geräten
- großer Garten mit sonnigem Terrassenbereich & elektrischer Markise
- hoher Baumbestand sorgt für Ihre Privatsphäre
- 3 Kellerräume
- 1 Garage
- weiterer Stellplatz auf dem Grundstück

### AUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS

- Heller Flur
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer oder Homeoffice
- Wohnzimmer
- Esszimmer

- Küche
- Abstellraum
- Tür zum hinteren Teil des Gartens

#### KELLERGESCHOSS

- 3 Kellerräume
- Heizungskeller/Technik
- Wasch- und Trockenkeller

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.

Eine originale Wohnflächenberechnung von 1968 liegt nicht vor.

**VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## További információ / adatok

### 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 Handelsregisterauszugs, 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 26220007 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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