

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

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

Codice oggetto: 25220071a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 730 m²

Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220071a	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 163 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1939		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

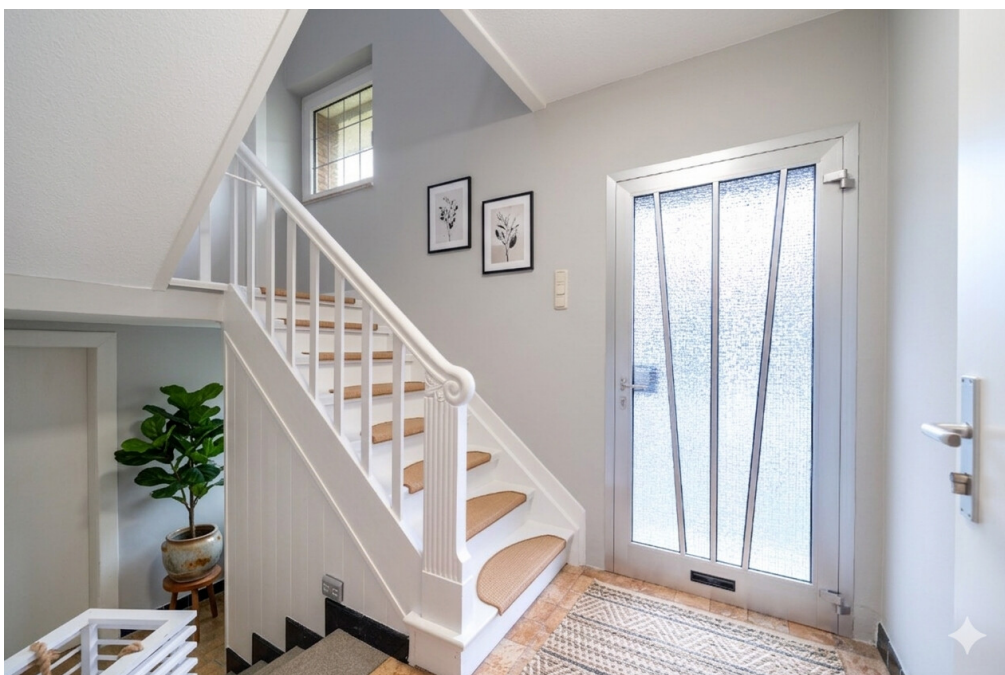
Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	192.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.11.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1939

Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



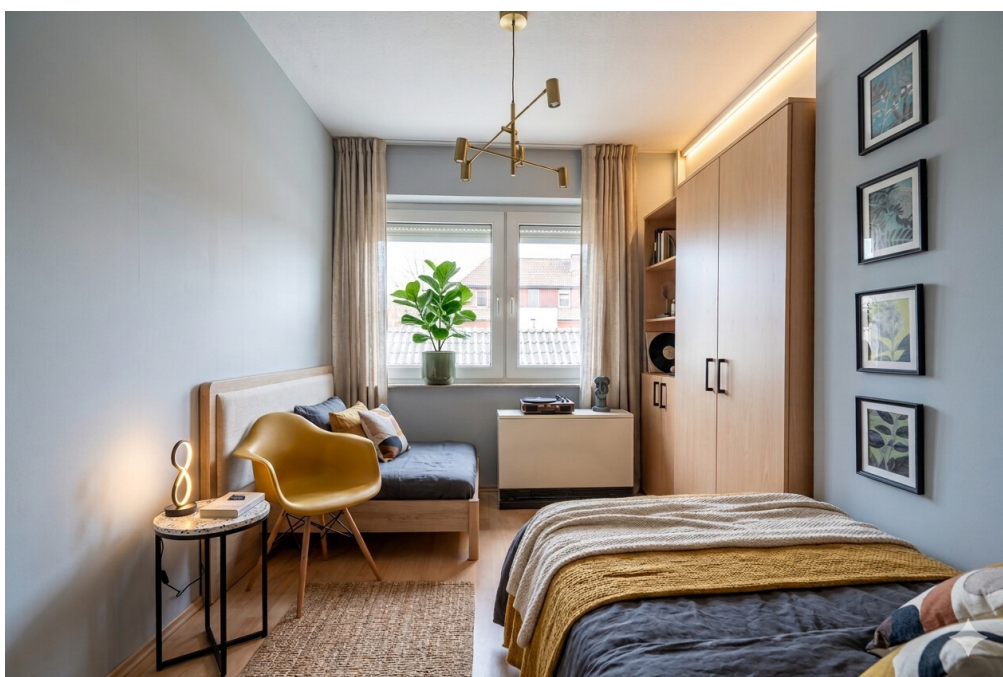
Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



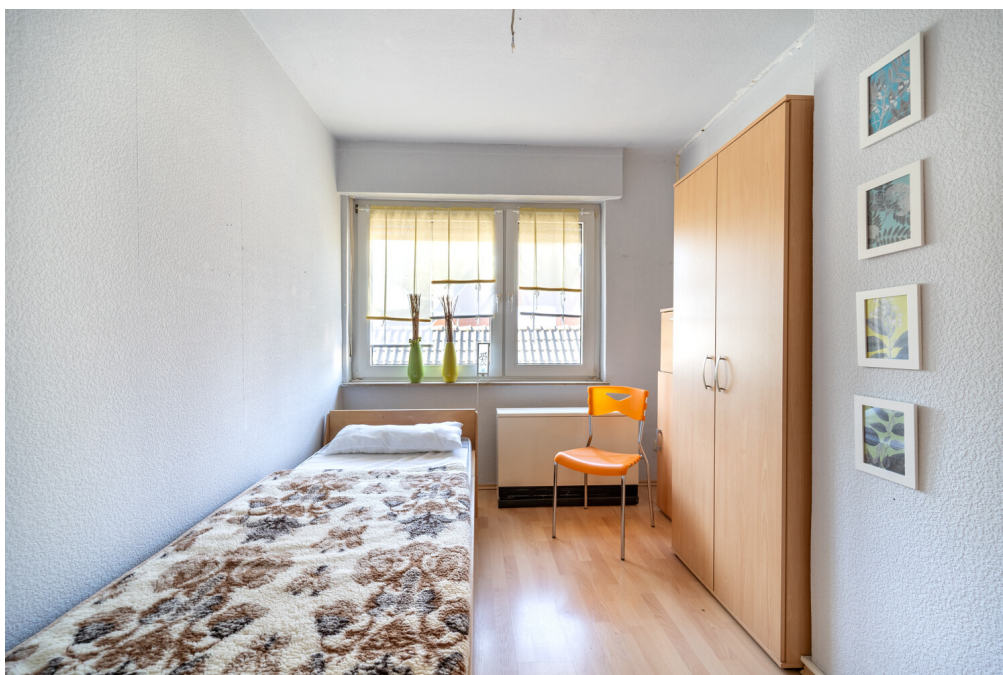
Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registrierungsnummer:** NW-2025-00086542 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 187,6 kg CO₂-Äquivalent (t^{pot}-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 192,2 kWh/(m²-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 348,6 kWh/(m²-a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Prozentsatzanforderung
 Istwert: 192,2 kWh/(m²-a) Anforderungswert: 192,2 kWh/(m²-a)
 Energieeffizienzkategorie: "G" (siehe Tabelle 12.1.1.1 des GEG)

Isoliert (siehe Tabelle 12.1.1.1 des GEG) **Anforderungswert**: 0,036 W/(m²-K) **Istwert**: 0,036 W/(m²-K)
 Bauteilweise (Bauteilweise/über Mittelwert) ungenügend

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG stellt die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vorgegebene Randbedingungen auf dem Energieverbrauch (Überschneidungen Bauteilbereiche/ Bauteilbereiche) sind im Allgemeinen größer als die Wirtfläche des Gebäudes.

1. In der F-Abbildung 1 des Energieausweises
 2. In der F-Abbildung 2 des Energieausweises
 3. In der F-Abbildung 3 des Energieausweises
 4. In der F-Abbildung 4 des Energieausweises
 5. In der F-Abbildung 5 des Energieausweises
 6. In der F-Abbildung 6 des Energieausweises
 7. In der F-Abbildung 7 des Energieausweises
 8. In der F-Abbildung 8 des Energieausweises
 9. In der F-Abbildung 9 des Energieausweises
 10. In der F-Abbildung 10 des Energieausweises
 11. In der F-Abbildung 11 des Energieausweises
 12. In der F-Abbildung 12 des Energieausweises
 13. In der F-Abbildung 13 des Energieausweises
 14. In der F-Abbildung 14 des Energieausweises
 15. In der F-Abbildung 15 des Energieausweises
 16. In der F-Abbildung 16 des Energieausweises
 17. In der F-Abbildung 17 des Energieausweises
 18. In der F-Abbildung 18 des Energieausweises
 19. In der F-Abbildung 19 des Energieausweises
 20. In der F-Abbildung 20 des Energieausweises
 21. In der F-Abbildung 21 des Energieausweises
 22. In der F-Abbildung 22 des Energieausweises
 23. In der F-Abbildung 23 des Energieausweises
 24. In der F-Abbildung 24 des Energieausweises
 25. In der F-Abbildung 25 des Energieausweises
 26. In der F-Abbildung 26 des Energieausweises
 27. In der F-Abbildung 27 des Energieausweises
 28. In der F-Abbildung 28 des Energieausweises
 29. In der F-Abbildung 29 des Energieausweises
 30. In der F-Abbildung 30 des Energieausweises
 31. In der F-Abbildung 31 des Energieausweises
 32. In der F-Abbildung 32 des Energieausweises
 33. In der F-Abbildung 33 des Energieausweises
 34. In der F-Abbildung 34 des Energieausweises
 35. In der F-Abbildung 35 des Energieausweises
 36. In der F-Abbildung 36 des Energieausweises
 37. In der F-Abbildung 37 des Energieausweises
 38. In der F-Abbildung 38 des Energieausweises
 39. In der F-Abbildung 39 des Energieausweises
 40. In der F-Abbildung 40 des Energieausweises
 41. In der F-Abbildung 41 des Energieausweises
 42. In der F-Abbildung 42 des Energieausweises
 43. In der F-Abbildung 43 des Energieausweises
 44. In der F-Abbildung 44 des Energieausweises
 45. In der F-Abbildung 45 des Energieausweises
 46. In der F-Abbildung 46 des Energieausweises
 47. In der F-Abbildung 47 des Energieausweises
 48. In der F-Abbildung 48 des Energieausweises
 49. In der F-Abbildung 49 des Energieausweises
 50. In der F-Abbildung 50 des Energieausweises
 51. In der F-Abbildung 51 des Energieausweises
 52. In der F-Abbildung 52 des Energieausweises
 53. In der F-Abbildung 53 des Energieausweises
 54. In der F-Abbildung 54 des Energieausweises
 55. In der F-Abbildung 55 des Energieausweises
 56. In der F-Abbildung 56 des Energieausweises
 57. In der F-Abbildung 57 des Energieausweises
 58. In der F-Abbildung 58 des Energieausweises
 59. In der F-Abbildung 59 des Energieausweises
 60. In der F-Abbildung 60 des Energieausweises
 61. In der F-Abbildung 61 des Energieausweises
 62. In der F-Abbildung 62 des Energieausweises
 63. In der F-Abbildung 63 des Energieausweises
 64. In der F-Abbildung 64 des Energieausweises
 65. In der F-Abbildung 65 des Energieausweises
 66. In der F-Abbildung 66 des Energieausweises
 67. In der F-Abbildung 67 des Energieausweises
 68. In der F-Abbildung 68 des Energieausweises
 69. In der F-Abbildung 69 des Energieausweises
 70. In der F-Abbildung 70 des Energieausweises
 71. In der F-Abbildung 71 des Energieausweises
 72. In der F-Abbildung 72 des Energieausweises
 73. In der F-Abbildung 73 des Energieausweises
 74. In der F-Abbildung 74 des Energieausweises
 75. In der F-Abbildung 75 des Energieausweises
 76. In der F-Abbildung 76 des Energieausweises
 77. In der F-Abbildung 77 des Energieausweises
 78. In der F-Abbildung 78 des Energieausweises
 79. In der F-Abbildung 79 des Energieausweises
 80. In der F-Abbildung 80 des Energieausweises
 81. In der F-Abbildung 81 des Energieausweises
 82. In der F-Abbildung 82 des Energieausweises
 83. In der F-Abbildung 83 des Energieausweises
 84. In der F-Abbildung 84 des Energieausweises
 85. In der F-Abbildung 85 des Energieausweises
 86. In der F-Abbildung 86 des Energieausweises
 87. In der F-Abbildung 87 des Energieausweises
 88. In der F-Abbildung 88 des Energieausweises
 89. In der F-Abbildung 89 des Energieausweises
 90. In der F-Abbildung 90 des Energieausweises
 91. In der F-Abbildung 91 des Energieausweises
 92. In der F-Abbildung 92 des Energieausweises
 93. In der F-Abbildung 93 des Energieausweises
 94. In der F-Abbildung 94 des Energieausweises
 95. In der F-Abbildung 95 des Energieausweises
 96. In der F-Abbildung 96 des Energieausweises
 97. In der F-Abbildung 97 des Energieausweises
 98. In der F-Abbildung 98 des Energieausweises
 99. In der F-Abbildung 99 des Energieausweises
 100. In der F-Abbildung 100 des Energieausweises

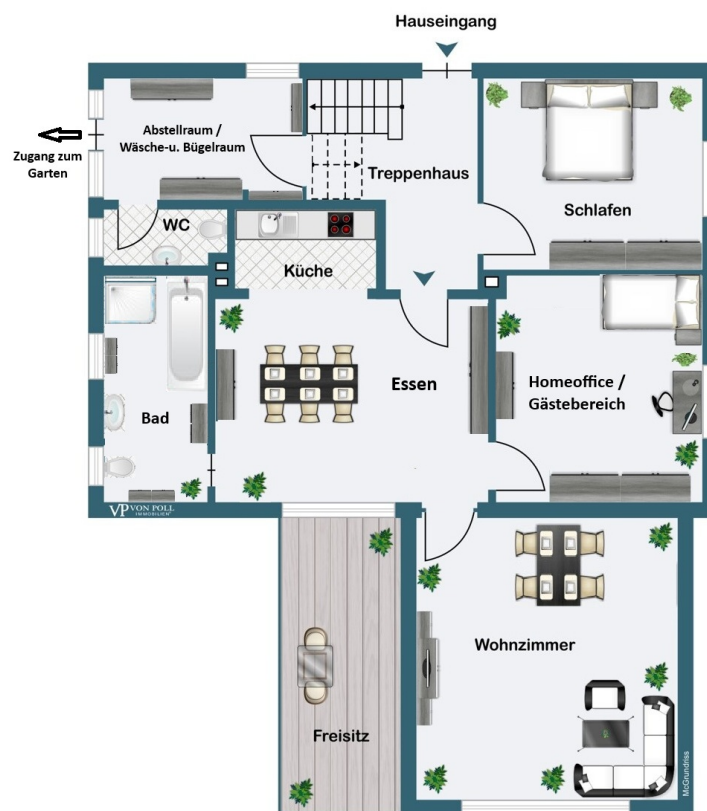
Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

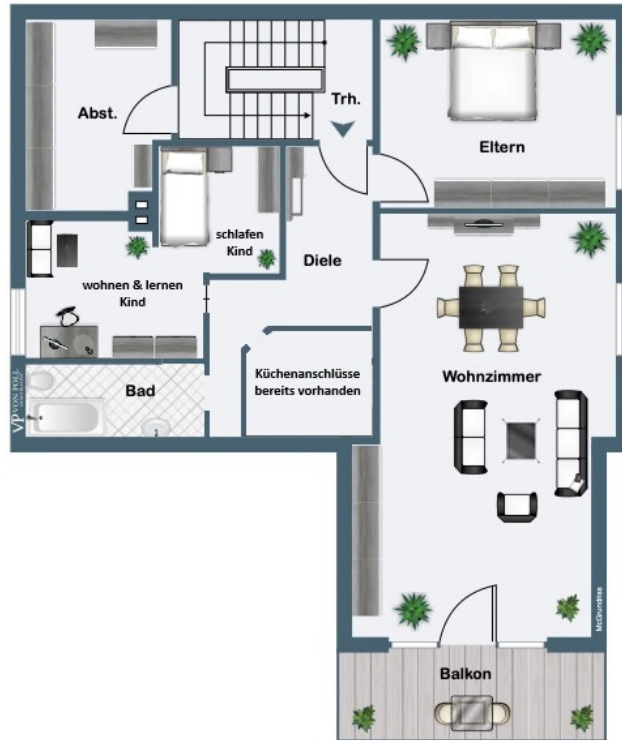
La proprietà

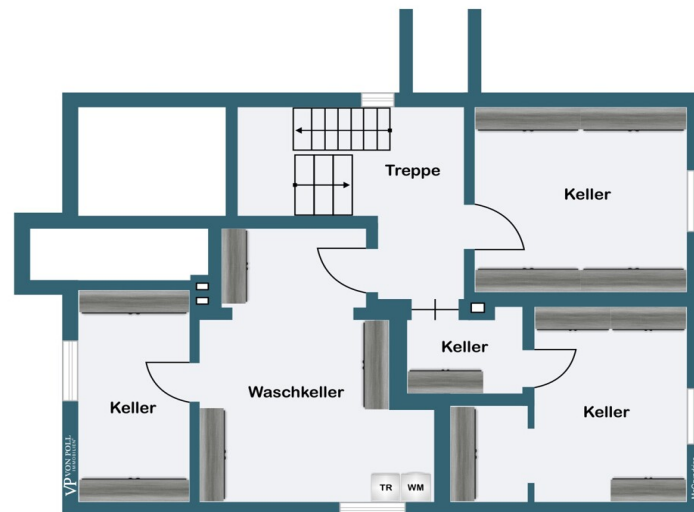


Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Una prima impressione

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 Wohntraum 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.

Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25220071a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com