

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Ein Zuhause zum Wohlfühlen - großzügiger Bungalow mit schönem Garten und viel Lebensqualität

Codice oggetto: 26220007a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162,7 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 898 m²

Codice oggetto: 26220007a - 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: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220007a
Superficie netta	ca. 162,7 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	234.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

La proprietà



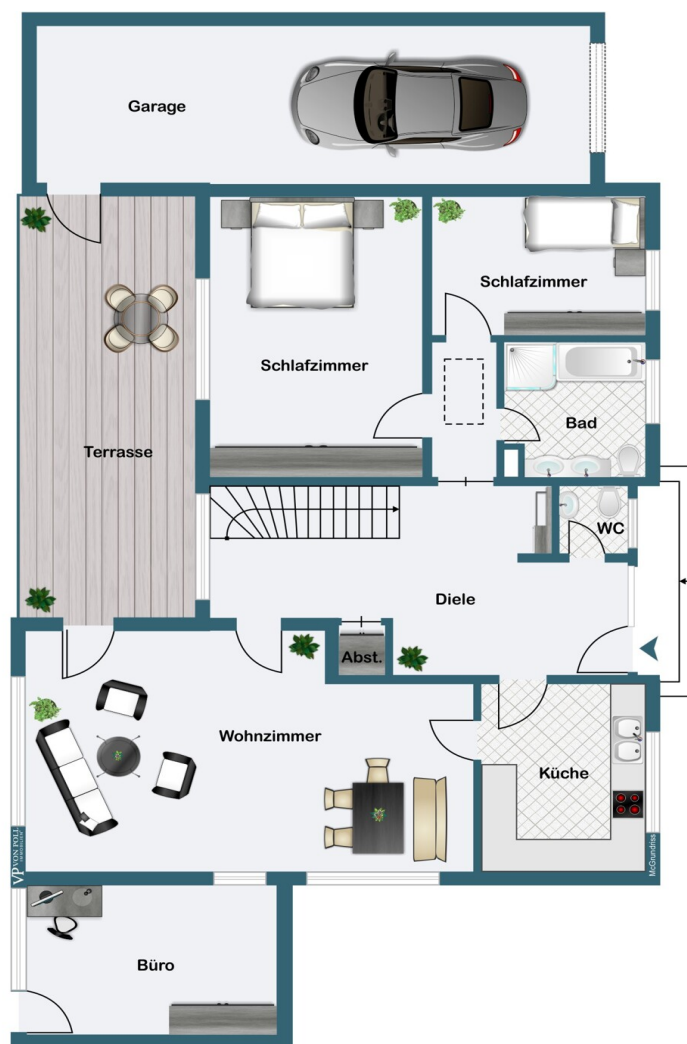
Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

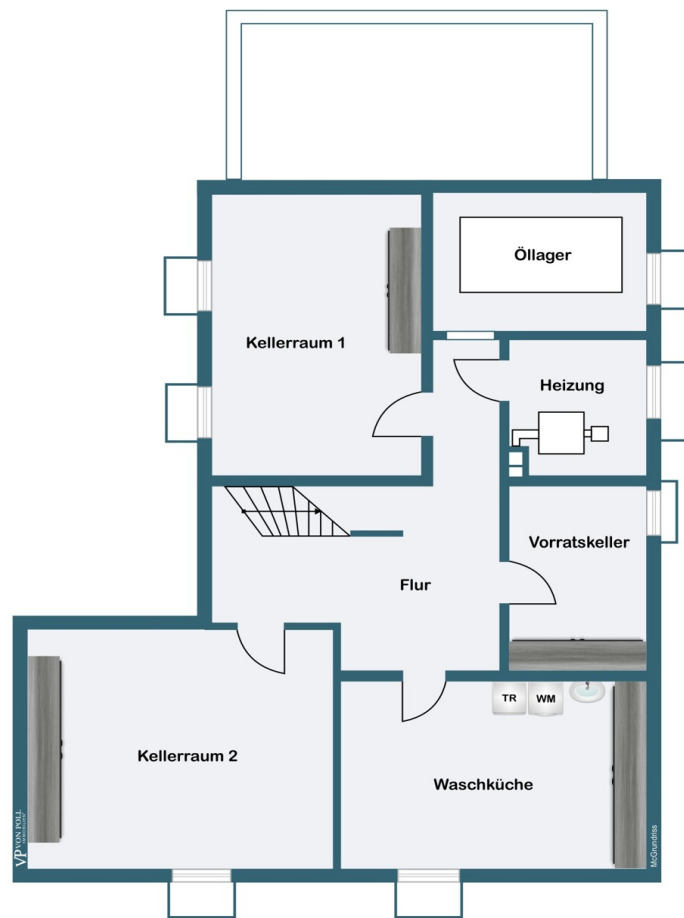
La proprietà



Codice oggetto: 26220007a - 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: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Ein Zuhause zum Wohlfühlen - großzügiger Bungalow mit schönem Garten und viel Lebensqualität

In angenehm ruhiger Wohnlage erwartet Sie ein Bungalow, der das Wohnen auf einer Ebene mit einem Gefühl von Geborgenheit und Großzügigkeit verbindet. Auf einem ca. 898 m² großen Grundstück gelegen, bietet diese Immobilie aus dem Baujahr 1968 rund 163 m² Wohnfläche für Menschen, die sich ein Zuhause wünschen, in dem das Leben etwas entspannter wird. Helle Räume, kurze Wege und eine durchdachte Aufteilung schaffen ein Wohnumfeld, das sowohl heute als auch in vielen Jahren noch überzeugt. Die im Jahr 2022 modernisierte Immobilie verbindet dabei den Charme eines gewachsenen Wohngebiets mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet den idealen Rahmen für Paare, kleine Familien oder alle, die schon jetzt Wert auf ein komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen legen.

Die Wohnräume verteilen sich harmonisch auf einer Ebene und schaffen eine Atmosphäre, in der man sich schnell zuhause fühlt. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende mit Familie und Freunden oder einfach für die kleinen Momente, die ein Zuhause besonders machen. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten sorgt dafür, dass die Natur immer ein Stück weit Teil des Wohnens bleibt.

Die separate Küche verfügt über einen gemütlichen Essplatz und bietet ausreichend Raum für den Alltag. Ob das Frühstück am Morgen, das gemeinsame Kochen am Abend oder die Tasse Kaffee zwischendurch - dieser Bereich ist praktisch und wohnlich zugleich.

Neben dem Elternschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästebereich oder eine Kombination aus mehreren Nutzungsmöglichkeiten - hier entstehen Freiräume für die eigenen Wohnideen. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie das separate Gäste-WC ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten. Die großzügige Grundstücksfläche bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und

schafft eine angenehme Distanz zum Alltag. Die Terrasse wird in den warmen Monaten schnell zum zweiten Wohnzimmer und lädt dazu ein, die Sonnenstunden im Freien zu genießen. Der gewachsene Baumbestand sorgt dabei für eine schöne Atmosphäre und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Auch der Vollkeller überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Drei Kellerräume, ein Heizungsraum sowie ein separater Wasch- und Trockenkeller bieten reichlich Platz für Vorräte, Hobbys, Werkstatt oder zusätzliche Abstellflächen. Hier findet alles seinen Platz, was man nicht täglich benötigt und dennoch griffbereit haben möchte.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen weiteren Stellplatz auf dem Grundstück. Die im Jahr 2018 erneuerte Fensterverglasung im Erdgeschoss und der 2024 erneuerte Brenner der Zentralheizung unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Ein Haus für Menschen, die Ruhe, Komfort und ein schönes Wohnumfeld schätzen - mit Platz zum Leben, Genießen und Ankommen.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten und Telefonnummer. Besichtigungen erfolgen nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung.

Codice oggetto: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Dettagli dei servizi

Kurz und kompakt

Ein Zuhause zum Ankommen - modernisiert, ebenerdig und mit Garten

- Bungalow in ruhiger Wohnlage
- Grundstück ca. 898 m²
- Wohnfläche ca. 163 m²
- Terrasse ca. 40 m²
- Massivbauweise
- Betondecken
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden
- Zentralheizung von 1991, Erneuerung des Brenners 2024
- 4 Zimmer gesamt
- 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 Dielenbereich
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Kinderzimmer oder Homeoffice oder Gästebereich
- großer Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terasse und in den Garten
- Küche mit Essplatz
- Abstellraum
- Tür zum hinteren Teil des Gartens

KELLERGESCHOSS

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

Sollten Sie bei dem Punkt Finanzierung noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

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.**

Codice oggetto: 26220007a - 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 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.

Codice oggetto: 26220007a - 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 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.

Codice oggetto: 26220007a - 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