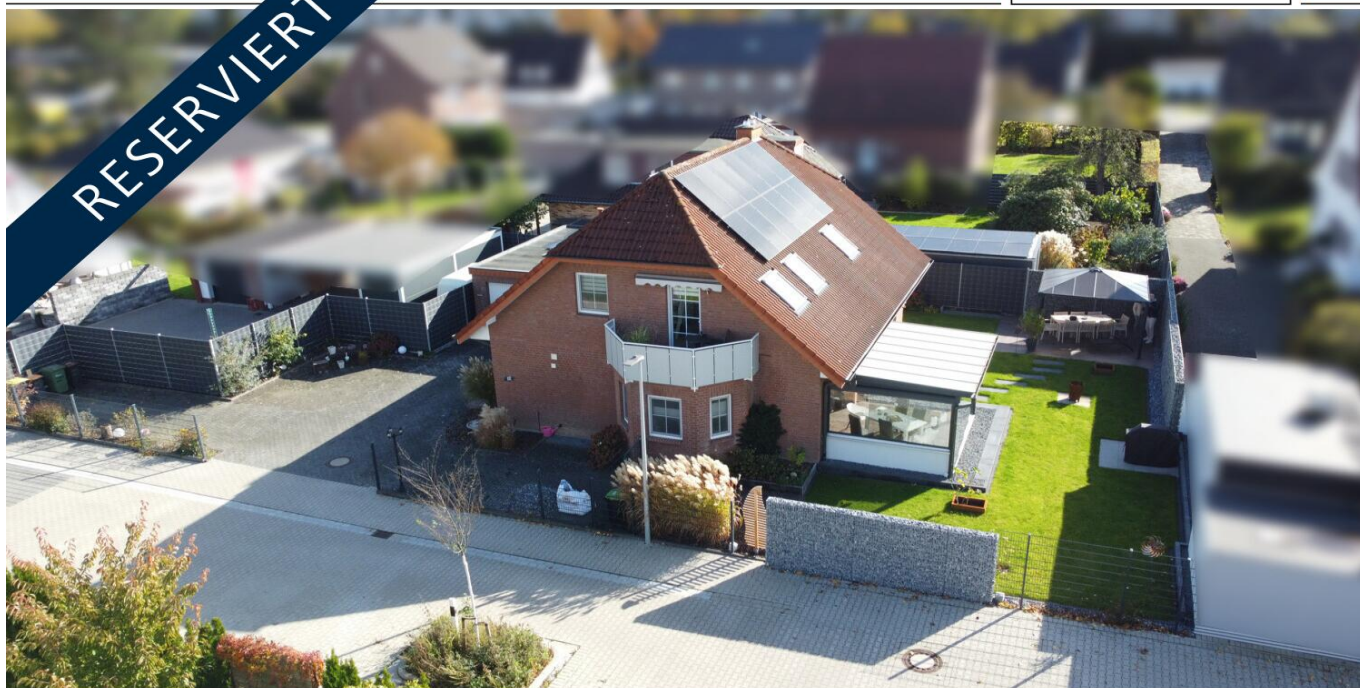


Rheda-Wiedenbrück – Rheda

# Ihr Traum vom Eigenheim: aufwendig saniertes Einfamilienhaus in Rheda | Luftwärmepumpe 2025

Codice oggetto: 25220075

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 560.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144,6 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 598 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

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

Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25220075                             |
| Superficie netta    | ca. 144,6 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                     |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1994                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 560.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Gas                                  |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.06.2034                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 124.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                                |

Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La proprietà





Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La proprietà



Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La proprietà





Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La proprietà





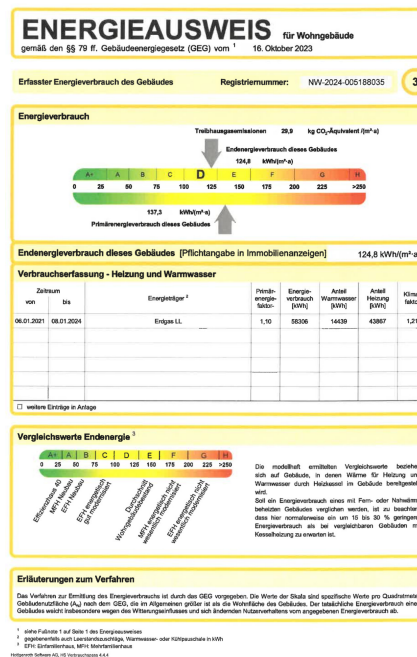
Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La proprietà



Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## La proprietà



Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Ihr Traum vom Eigenheim: aufwendig saniertes Einfamilienhaus in Rheda |  
Luftwärmepumpe 2025

Das 1994 errichtete Einfamilienhaus auf einem ca. 598 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den Jahren 2017 und 2025 sehr aufwendig saniert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 144,60 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Zudem ist das Haus teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet, ein Glasfaseranschluss liegt bereits vor.

### Das Erdgeschoss

Der helle Eingangsbereich bietet viel Platz für Ihre Garderobe. Hier befindet sich zudem das Gäste-WC mit Tageslicht. Anschließend gelangen Sie in die offene und moderne Einbauküche mit E-Geräten aus dem Jahr 2017. Durch die moderne Raumgestaltung kommen Sie von dort direkt in das Wohn-Esszimmer mit Blick auf den Kamin, der wohlige Wärme im Winter spendet. Besonders hervorzuheben ist hier der schöne, vollverglaste Sommergarten, der zusätzlichen Wohnraum bietet und im Jahr 2022 im Zuge der Terrassenerweiterung angebaut wurde. Zusätzlich verfügt die Etage über einen Raum mit einem praktischen Außenzugang in den Garten zur freien Verfügung – ein Homeoffice oder doch lieber ein Gästezimmer?

Im gesamten Erdgeschoss ist flächendeckend eine Fußbodenheizung verlegt.

### Das Dachgeschoss

Hier werden Ihnen zwei Kinderzimmer geboten, außerdem ein Elternschlafzimmer mit einem praktisch integrierten Ankleideraum. Angrenzend befindet sich das Vollbadezimmer mit Tageslicht, einer ebenerdigen Dusche, einer XL-Badewanne und Fußbodenheizung aus 2017.

Ein weiterer Blickfang ist hier sicherlich die beleuchtete Natursteinmauer.

Abgerundet wird das Angebot mit einem gemütlichen Nordwestbalkon inklusive Markise. Dazu wurden 2017 fünf neue Dachfenster hinzugefügt und eines erneuert, sodass die

Etage mit viel Tageslicht durchflutet ist.

Das Kellergeschoss

Der Keller des Hauses bietet ausreichend Platz für einen Heizungskeller, einen Wasch- und Trockenkeller, einen Vorratskeller sowie einen Hobbykeller mit einer Werkstatt – lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!

Besonders hervorzuheben sind die neue Luftwärmepumpe sowie die ebenfalls 2025 installierte PV-Anlage mit 10 kW Leistung und einem 11,6-kWh-Speicher.

Im Außenbereich lädt ein schöner Garten mit einer Terrasse und dem vollverglasten Sommergarten zum Verweilen im Freien ein. Ausreichend Parkmöglichkeiten bietet Ihnen die große Garage samt Wasseranschluss sowie einen direkten Zugang in den Garten und in das Haus. Die Hoffläche verfügt über mehrere freie Stellplätze.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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 in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.



Codice oggetto: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Dettagli dei servizi

### AUF EINEN BLICK

Charmantes und gepflegtes Einfamilienhaus in angenehmer kinderfreundlichen Wohngegend

- Baujahr 1994
- Grundstück ca. 598,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 144,60 m<sup>2</sup> (davon ca. 9,6 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse)
- 5 Zimmer
- massive Klinkerbauweise
- Betondecken
- heller Dielenbereich mit viel Platz für Ihre Garderobe
- Gäste-WC mit Tageslicht aus 2017
- Tageslichtbad mit einer ebenerdigen Dusche und mit einer extra großen Wanne aus 2017
- Balkon
- Einbauküche mit E-Geräten aus 2017
- neue Rollläden aus 2017 im gesamten Haus, teilweise elektrisch
- 5 Dachfenster in 2017 hinzugefügt und 1 erneuert, Türen, teilweise Bodenbeläge, Wände, Elektrik, Bäder 2017 erneuert
- Fußbodenheizung im EG, im Badezimmer in 2017 hinzugefügt
- Luftwärmepumpe aus 2025
- PV-Anlage aus 2025 mit 10 kW und Speicher mit 11.6 kWh
- großer Garten mit einem Terrassenbereich und verglasten Sommergarten aus 2022
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden
- Garage mit Außenzugang in den Garten und ins Haus
- weitere Stellplätze auf dem Hof

### ERDGESCHOSS

- Dielenbereich
- Küche
- Wohn-Esszimmer
- Büro
- Gäste-WC
- Sommergarten

### DACHGESCHOSS

- 1 Elternschlafzimmer mit Ankleideraum
- 2 Kinderzimmer
- Vollbadezimmer

- Balkon

#### KELLERGESCHOSS

- Heizungskeller/Technik
- Wasch- und Trockenkeller
- Vorratskeller
- Hobbykeller mit Werkstatt

Gemäß der Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1993 wurden ca. 15,05 m<sup>2</sup> für das offene Treppenhaus in Abzug gebracht. In der derzeitigen Wohnflächenangabe von ca. 144,60 m<sup>2</sup> ist die überdachte Terrasse bzw. der Sommergarten mit rund 9,60 m<sup>2</sup> (50 % von 19,20 m<sup>2</sup>) berücksichtigt. Sämtliche Flächenangaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Der vorliegende Energieausweis enthält noch die Verbrauchsdaten der ehemaligen Gasheizung. Die neuen Heiz- bzw. Verbrauchswerte der im Jahr 2025 installierten Luftwärmepumpe wurden darin nicht berücksichtigt.

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: 25220075 - 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. Das Einstein Gymnasium und die Moritz-Fonaine-Gesamtschule sind mit dem Fahrrad innerhalb von ca. 6 Minuten zu erreichen.

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: 25220075 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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: 25220075 - 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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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