Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Großes, familienfreundliches Einfamilienhaus in Rheda-Wiedenbrück

Número da propriedade: 25220071

PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • **ÁREA:** ca. 163 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 730 m²

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Numa vista geral

Número da propriedade	25220071
Área	ca. 163 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1939
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	385.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	13.11.2035
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	192.20 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1939

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

O imóvel

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

O imóvel

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

O imóvel

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

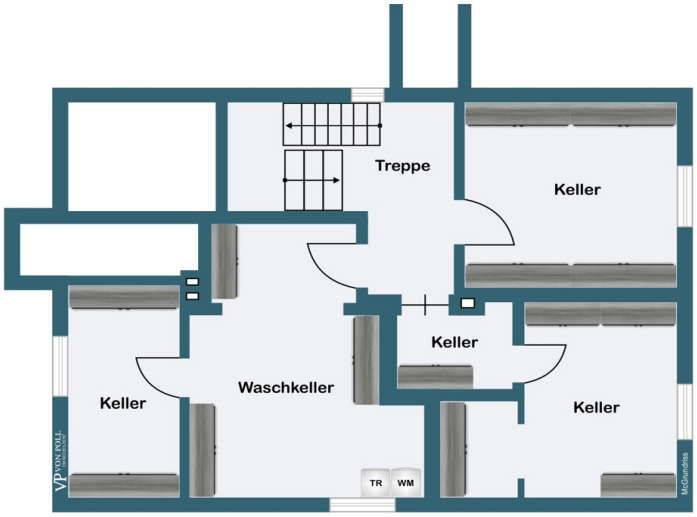
O imóvel

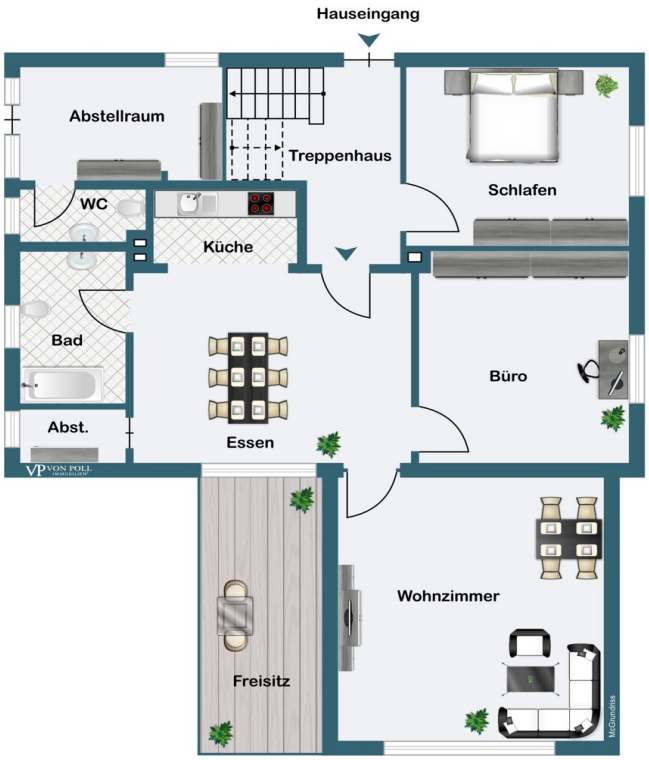
Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

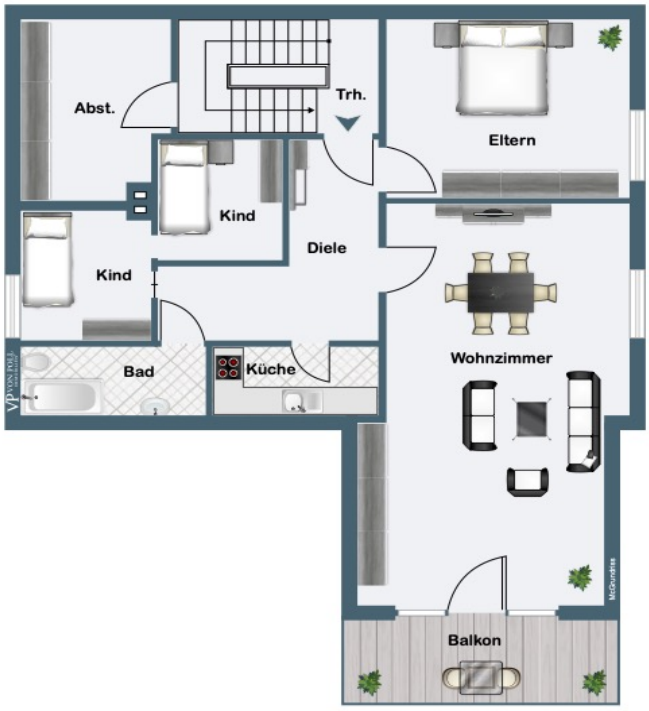
O imóvel

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Plantas dos pisos




Hauseingang
Abstellraum
Treppenhaus
Schlafen
WC
Küche
Bad
Büro
Abst.
Essen
Wohnzimmer
Freisitz



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Reinhold Daut & Julian Daut
Telefon: 05241 - 211 99 90
Mobil: 0176 - 60 48 77 39

Großes, familienfreundliches Einfamilienhaus in Rheda-Wiedenbrück

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1939 verbindet Charakter mit praktischer Alltagsfunktionalität und steht auf einem rund 730 m² großen Grundstück im Ortsteil Rheda der Stadt Rheda-Wiedenbrück.

Auf etwa 163 m² Wohnfläche verteilen sich 7 Räume, die heute als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden, sich aber durch die klare Trennung der Etagen ebenso gut als Zweifamilienhaus oder für Mehrgenerationenwohnen strukturieren lassen.
Die Lage ist gewachsen, ruhig und besonders familienfreundlich – ideal für Kinder zum Spielen, mit genügend Platz zum Toben und Entdecken im eigenen Garten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Küchen-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten – ein wunderbarer Ort für gesellige Abende und ruhige Morgenstunden. Diese Etage wird ergänzt durch das Wohnzimmer, das Elternschlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Zudem stehen Ihnen ein Bad mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie zwei praktische Abstellräume zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung bietet dabei sowohl angenehme Rückzugsorte als auch großzügige Wohnflächen für den Alltag.

Das Dachgeschoss bietet vier weitere Zimmer und ist durch eine separate Kochküche mit einem großen Wohn-Essbereich mit Balkonzugang, wie eine eigenständige Wohneinheit nutzbar. Neben einem Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern befindet sich auf dieser Etage ein Bad mit Badewanne. Ein zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus sorgt für wertvollen Stauraum. Diese Etage eröffnet die Möglichkeit, generationenübergreifend genutzt zu werden.

Der Vollkeller umfasst 5 Räume, darunter einen technisch ausgestatteten Waschkeller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Damit sind Hauswirtschaftsbereiche und Lagerflächen großzügig abgedeckt.

Der Garten präsentiert sich pflegeleicht und bietet mit einer Feuerstelle und mehreren einladenden Plätzen ideale Voraussetzungen, um zusätzliche, gemütliche Außenbereiche zu schaffen. Die Außenanlage lässt genügend Freiraum für Kinder und Familie – ein Ort, an dem Sommerabende und unbeschwerte Spielnachmittage Familie und Freunde zusammenführen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen Stellplatz vor der Garage, sodass Parkmöglichkeiten auf eigenem Grundstück gewährleistet sind.

Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden – das macht diese Liegenschaft auch für Homeoffice und digitale Familienbedürfnisse attraktiv.

Insgesamt bietet dieses Haus viel Charakter, intelligente Raumaufteilung und Entwicklungspotenzial – eine ernsthafte Option für junge Familien, die einen gut strukturierten, liebevoll erhaltenen Wohnort suchen, ebenso wie für Mehrgenerationenhaushalte, die Raum für gemeinsame und private Bereiche benötigen.

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

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Detalhes do equipamento

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
- Gäste-WC
- 2 Abstellräume
- überdachte Südterrasse
- Feuerstelle im Garten
- Balkon
- Keller (nur Haupthaus)
- 5 Kellerräume zur freien Verfügung, davon 1 Waschkeller / Technik
- 1 Garage

ERDGESCHOSS
- Küche - Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Büro
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- 2 Abstellräume

DACHGESCHOSS
- Kochküche
- Wohn-Esszimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Tageslichtbad
- 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.

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Tudo sobre a localização

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 erreichten Sie in weniger als einer Stunde.

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 192.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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

Número da propriedade: 25220071 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com