

Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

# PROVISIONSFREI - Einziehen und wohlfühlen

Objektnummer: 25220017

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 428 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25220017                  |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1997                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 520.000 EUR                                                  |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                             |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                       |
| Nutzfläche            | ca. 83 m²                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 140.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 10.03.2035      | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1997              |



Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold & Julian Daut Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 PROVISIONSFREI - Einziehen und wohlfühlen Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1997, liegt in einer gewachsenen, ruhigen und attraktiven Wohnsiedlung in Wiedenbrück. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einem ca. 428 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das einen liebevoll angelegten Garten samt Terrasse bietet, ist dieses Zuhause darauf ausgelegt, Ihnen und Ihrer Familie einen Raum zu schenken, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Bereits der helle und freundliche Eingangsbereich lädt Sie ein, einzutreten, um das Haus zu entdecken. Im Erdgeschoss wurde komplett ein hochwertiger Granitboden verlegt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer verfügt über bodentiefe Fenster und bietet Ihnen einen traumhaften Blick in den wunderschönen Garten und verbindet das Innen und Außen auf schönste Weise. Ein Specksteinofen sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine wohlige Wärme. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und verfügt über einen gemütlichen Frühstücksplatz. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die flexibel nutzbar sind, sei es als Eltern- oder Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleideraum. Das familienfreundliche Badezimmer profitiert von optimalem Tageslichteinfall und ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Raumgestaltung ermöglicht individuelle Anpassungen, um den persönlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Einfach mal die Seele baumeln lassen. Der wunderschön angelegte Garten bietet Ihnen ausreichend Platz dafür. Eine individuelle Gartenbeleuchtung rundet diesen besonderen Garten ab. Fast uneinsehbar genießen Sie hier schöne Stunden mit Familie und Freunden. Lassen Sie den Tag auf der schönen Terrasse mit einem guten Glas Wein ausklingen. Das Untergeschoss ist komplett gefliest. Dort finden Sie den Waschkeller sowie einen Raum für Heizung und Technik, ergänzt durch einen Werkraum und zwei weitere Räume. Auch Ihr »Fuhrpark« ist perfekt untergebracht. Die Garage verfügt über ein elektrisches Rolltor, steuerbar über eine Fernbedienung. Der direkte Zugang ins Haus und in den Garten ist selbstverständlich vorhanden. Aufgrund der Größe der Garage finden auch Ihre Fahrräder und die Gartengeräte genügend Platz. Zwei weitere Stellplätze vor dem Haus stehen Ihnen zusätzlich zur Verfügung. Dieses Haus, in einer begehrten Wohnlage von Wiedenbrück, lädt Sie ein nicht nur einzuziehen, sondern ein echtes Zuhause zu finden. Kann das Ihre »Traumimmobilie« sein? Wir freuen uns auf Sie. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung erfolgt ausschließlich mit Finanzierungsbestätigung; bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu unseren VON POLL FINANCE Kollegen her.



Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Ausstattung und Details

Das dürfen sie erwarten:

verklinkertes Einfamilienhaus in Wiedenbrück

Baujahr 1997

ca. 428 m<sup>2</sup> schönes eingefriedetes Grundstück

ca. 130 m<sup>2</sup> perfekt aufgeteilte Wohnfläche

heller Eingangsbereich

Granitboden im gesamten Erdgeschoss

Einbauküche mit Frühstücksplatz

Wohn/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

Kamin im Wohnbereich

2 - 3 Schlafzimmer in den oberen Etagen

Familienbad mit Tageslicht, Badewanne und Dusche

Gäste-WC im Erdgeschoss

teilweise elektrische Rollläden

2 Kellerräume

Waschkeller

Heizung/Technik und Werkraum

Abstellbereiche

1 Garage - Garagentor elektrisch

Elektrische Markise

2 Freiplätze

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.

Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Alles zum Standort

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. Rheda-Wiedenbrück liegt im Herzen Ostwestfalens und ist eine Stadt, die ihre Geschichte und regionale Identität eindrucksvoll miteinander verbindet. Die Stadt entstand durch den Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Orte Rheda und Wiedenbrück, wobei insbesondere der Stadtteil Wiedenbrück seine traditionsreiche Vergangenheit bewahrt hat. Wiedenbrück – Historie und Charme Wiedenbrück zeichnet sich durch ein pittoreskes Stadtbild aus, in dem historische Fachwerkhäuser, enge Gassen und gepflegte Altbauten das Bild prägen. Einst bekannt als eigenständige Stadt, spiegelt Wiedenbrück heute eine lebendige Mischung aus Tradition und Moderne wider. Die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen und das rege Vereinsleben sorgen dafür, dass die lokale Identität stets im Mittelpunkt des Gemeinschaftslebens steht. Die Region Ostwestfalen Die Region Ostwestfalen, in der Rheda-Wiedenbrück liegt, ist bekannt für ihre landschaftliche Vielfalt und wirtschaftliche Dynamik. Hier treffen ländliche Idylle und urbanes Leben aufeinander – ideal für Menschen, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen. Neben einer guten Anbindung an größere Ballungsräume bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von kulturellen Highlights bis hin zu Naturerlebnissen in der umliegenden Landschaft. Rheda-Wiedenbrück, und vornehmlich der Stadtteil Wiedenbrück, bieten eine harmonische Verbindung von Tradition, Geschichte und zeitgemäßem Stadtleben. Ob in den charmanten Gassen der Altstadt oder in den modernen Einrichtungen – hier spürt man den regionalen Charakter Ostwestfalens, der sowohl Einheimische als auch Besucher begeistert.

**Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Objektnummer: 25220017 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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