

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Bungalow mit viel Platz im Grünen & Ausbaupotenzial

Objektnummer: 24220025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.432 m²

Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

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

Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Auf einen Blick

Objektnummer	24220025
Wohnfläche	ca. 163 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	580.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	179.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.04.2023	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie



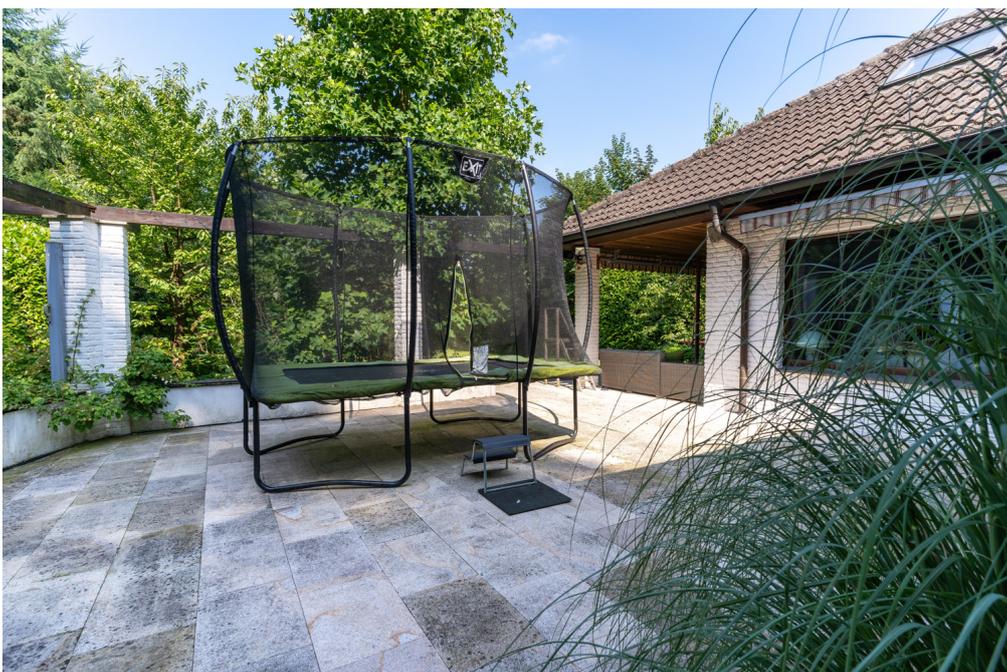
Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2023-004504454 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 56,30 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 179,8 kWh/(m²·a)

199,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf	Anforderungswert	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18089 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
HT-Wert	W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18089 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Energetische Qualität der Gebäudehülle H ₁₂ ²	W/(m ² ·K)	
Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau ³	eingehalten	

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 179,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung²

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %.

Vergleichswerte Endenergie⁴

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte sind statistische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (V_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte sind statistische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (V_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

SÄHMEREK Bauphysik- und GEG-Software | ERM-Druckapp 1.4.0

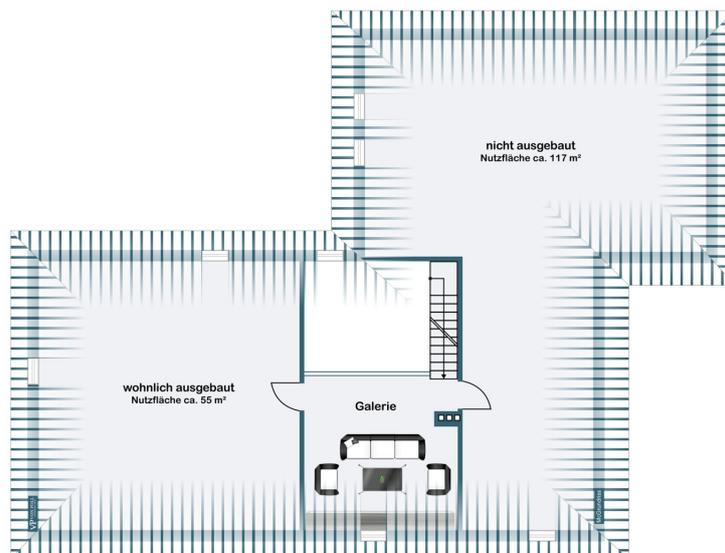
Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Laura Stolke Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Bungalow mit viel Platz im Grünen & Ausbaupotenzial Der Winkelbungalow zwischen Schlosspark und Rosengarten in Rheda-Wiedenbrück wurde im Jahre 1973, mit ca. 163 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.432 m² großem Grundstück erbaut. Weitere ausbaubare wohnliche Nutzfläche befindet sich auf beiden Dachgeschosseiten. Ab 2009 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ruhig gelegen, in Sackgassenlage, auf einem fast uneinsehbaren Grundstück, findet hier Ihre Familie ein neues Zuhause. In wenigen Schritten sind Sie im Schlosspark. Diese wunderschöne Park- und Gartenanlage geht zurück auf das Jahr 1623 und wurde im Jahre 1842 für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Großzügigkeit der Immobilie wird Sie begeistern. Ein offener Wohn-Essbereich mit Übergang zum Wohnzimmer führt Sie direkt auf Ihre überdachte Terrasse. Weitere Terrassen befinden links und rechts daneben. Der Kaminofen verführt Sie zu Kuschelzeiten auf dem Sofa in den kühleren Monaten. Insgesamt stehen Ihnen 5-6 Zimmer zur Verfügung, 4 davon können Schlaf- und Kinderzimmer werden. Das Büro, wenn nicht benötigt, kann ebenfalls auch als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden, hat einen eigenen Außenzugang. Das teilweise bereits ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen weitere Möglichkeiten. Die Nutzfläche, der bereits wohnlich ausgebauten rechten Dachgeschosseite beläuft sich auf ca., 55 m², links sind es ca. 117 m² Nutzfläche. Das Gäste-Bad mit Fenster wurde so gestaltet, dass auch hier eine Dusche zu finden ist und der morgendliche Trubel entspannt wurde. Die Galerie wird derzeit als Spielzimmer genutzt und kann nach Ihren Wünschen beansprucht werden - vielleicht eine Bibliothek oder ein Homeoffice? Der Raum vor der Galerie kann Ihren Wünschen entsprechend eingerichtet und genutzt werden - eine große Tafel, um gemeinsam die Mahlzeiten einzunehmen, ein Kino-/ Filmzimmer, ein zweites Wohnzimmer oder, oder, oder - wir sind sicher, dass Sie eine gute Idee haben. Genügend Stauflächen habe Sie in den Kellerräumen, zudem befindet sich im Keller die Öllagerung, die Heizungstechnik und ein Waschraum für Maschine und Trockner. Für Ihren Fuhrpark steht Ihnen eine Garage und viel Freifläche auf dem Hof zur Verfügung. Frei nach Vereinbarung. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftlich 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.

Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten

- ruhige Wohnlage am Schlosspark in Sackgassenlage
- Wohnfläche ca. 163 m²
- 5-6 Zimmer
- ca. 1.432 m² Grundstück
- großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Wohnkonzept
- Kaminofen
- Zentralsteuerung der Jalousien
- Galerie, links und rechtsseitig weitere Ausbaureserve, rechts bereits ausgebaut (Größe siehe Grundrisszeichnung)
- mehrere Terrassen / Grillplatz
- Teil unterkellert
- Fenster, Kunststoff, 3-fach, mit Sicherheitsverglasung
- Garage
- PKW-Stellplätze in der Hofeinfahrt

ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich
- Gästebad
- Masterbad
- 6 Zimmer
- großer offener Raum vor der Galerie mit Zugang zur Galerie

DACHGESCHOSS MIT GALERIE - Grundriss nicht maßstabsgetreu, dient nur der Vorstellung

- Galerie
- links und rechtsseitig weitere Ausbaureserve, rechts bereits ausgebaut
- zusätzlich ausgebaute wohnliche Nutzfläche, rechts:
 - voll gedämmt mit 200 mm 0,35er-Isolierung
 - ca. 55 m² Grundfläche
 - ca. 9,4 m² höher als 2 m
 - ca. 24 m² Höhe 1 bis 2 m

Ohne Ausbau links:

- ca. 117 m² Grundfläche
- ca. 24,7 m² höher als 2 m
- ca. 30 m² Höhe 1 bis 2 m

KELLERGESCHOSS

- 5 Kellerräume

- Heizungskeller/Technik

- Öllager

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: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

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 Rheda mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Hier finden Sie viele Geschäfte, wie versch. Supermärkte, Biomärkte, Apotheken, versch. Fachgeschäfte, Restaurants aller Art, die Post, Banken, versch. Ärzte, die Volkshochschule, Stadtbücherei, Hallen- und Schwimmbäder. 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.

Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2023. Endenergiebedarf beträgt 179.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

Objektnummer: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com