

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

# Familienglück zum Selbstgestalten: Einfamilienhaus mit Potenzial und großzügigem Garten in Rheda

Property ID: 25220004



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94,65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 859 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## At a glance

Property ID	25220004
Living Space	ca. 94,65 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1951
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 33 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	351.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property





Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Reinhold Daut Büro: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 21 51 98 14 Familienglück zum Selbstgestalten: Einfamilienhaus mit Potenzial und großzügigem Garten in Rheda Inmitten einer ruhigen Sackgassenlage, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet, liegt dieses charmante Einfamilienhaus, das seit 1951 Generationen ein Zuhause bietet. Es ist ein Haus, das Geschichten erzählt – Geschichten vom Alltag, von Lachen und von Liebe. Auf den ersten Blick spürt man, dass hier Potenzial schlummert, um etwas ganz Besonderes für Sie zu werden. Das großzügige Grundstück von ca. 859 m<sup>2</sup> bietet Platz für Träume. Ob ein kleiner Gemüsegarten, ein Spielplatz für Kinder oder eine Oase der Ruhe – hier ist Raum, um das Leben in vollen Zügen zu genießen. Die Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> (+ zusätzlich ca. 33 m<sup>2</sup> ausgebaute Nutzfläche) sind durch geschickte Raumaufteilung auf fünf Zimmer aufgeteilt und lässt viel Spielraum. Drei Schlafzimmer laden dazu ein, für jeden Einwohner ein eigenes Reich zu schaffen. Die Substanz des Hauses stammt noch überwiegend aus dem Baujahr, doch gerade darin liegt die Chance, etwas Einzigartiges zu schaffen. Mit einer liebevollen Modernisierung kann dieses Haus nicht nur zeitgemäß werden, sondern auch Ihre persönliche Handschrift tragen. Ein Balkon und eine Terrasse bieten zusätzliche Rückzugsorte, ob für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder einen Abend mit Freunden und Familie. Zurück zur Natur – Ihr eigener großer Garten wartet auf Sie! Träumen Sie davon Ihr eigenes Obst und Gemüse anzubauen? Dieses Grundstück bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit dazu! Der großzügige Garten ist ein Paradies für Hobbygärtner und alle, die frische, gesunde und selbst angebaute Lebensmittel schätzen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen: Platz für Beerensträucher, Kartoffeln, Karotten, Kräuter und vieles mehr – lassen Sie Ihren Traum Wirklichkeit werden. Egal ob knackiges Gemüse, aromatische Kräuter oder saftige Früchte – hier finden Sie die idealen Bedingungen, um Ihre Ideen in die Tat umzusetzen. Mit eigenen Händen pflanzen, pflegen und ernten – und dabei die Natur in vollen Zügen zu genießen. Dieser Garten ist nicht nur eine grüne Oase, sondern auch eine echte Bereicherung für die Lebensqualität. Der Teilkeller ist ein echtes Plus und bietet Stauraum oder die Möglichkeit, ein Hobbyzimmer einzurichten. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Stellplatz in der Hofeinfahrt zur Verfügung – ein Komfort, den man nicht missen möchte. Dieses Haus wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Es möchte eine kleine Familie willkommen heißen, die sich vorstellen kann, aus dem Bestehenden ein Zuhause zu schaffen, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt. Wenn Sie Lust auf ein Projekt haben, das Sie mit viel Herzblut verwirklichen können, ist dies der Fall. Hier könnte Ihr neues Kapitel beginnen – kommen Sie vorbei und spüren Sie selbst, wie viel Potenzial in diesem steckt. Wir freuen uns auf Sie. 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.

Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Details of amenities

Das dürfen Sie erwarten:

Einfamilienhaus in Sackgassenlage

Baujahr 1951

ca. 859 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 33 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche

5 Zimmer

1 Bad

Terrasse

Balkon

Garage

Stellplatz in der Hofeinfahrt

Teilkeller

Mit diesen Modernisierungen können Sie rechnen:

2016 Sicherheitsfenstergriffe mit Pilzköpfen nachgerüstet

2013 Heizung neu - WOLF

2012 Dachziegel neu

2010 Fassadenanstrich + Garage

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.

Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## All about the location

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.

Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 351.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.



Property ID: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)