

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

# Eigentumswohnung im Hochparterre mit Gartenzugang | ca. 84 m<sup>2</sup> für Ihr neues Zuhause

Property ID: 25220016



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

**PURCHASE PRICE: 198.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25220016 - 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: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## At a glance

Property ID	25220016	Purchase Price	198.250 EUR
Living Space	ca. 84,35 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3.5	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.10.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

# The property



**techem**

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EiEV) vom 16.10.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registrierungsnummer** <sup>1)</sup> NW-2019-002924142 (oder \*Registrierungsnummer wurde beantragt, s.H. \*)      **3**

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
120 kWh/(m²·a)

132 kWh/(m²·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)      120 kWh/(m²·a)

**Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger *	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.05.16	30.04.17	Heizöl	1,10	87.000	13.866	73.135	1,14
01.05.17	30.04.18	Heizöl	1,10	73.080	14.164	58.916	1,17
01.05.18	30.04.19	Heizöl	1,10	82.000	13.596	68.404	1,27

---

**Vergleichswerte Endenergie** <sup>2)</sup>

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll die Energieeffizienzwerte eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass bei Normalwerten des um 10 - 20 % geringeren Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch die Energieeffizienzverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A<sub>0</sub>) nach der Energieeffizienzverordnung, die in Abhängigkeit von der Größe der Wohnfläche des Gebäudes, der tatsächlichen Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes leicht unterschiedlichen wegen des Wärmegrenzfusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3) gegebenenfalls auch Leerlaufzuschlag, Warmwasser- oder Kollpessschicht in kWh. © EPH: Entlastenkhaus, NPH: Neerthenerhaus EA-Nr.: 0070028391110190001130808



Property ID: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## The property



Property ID: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Laura Stolke Büro: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 21 51 98 14 Eigentumswohnung im Hochparterre mit Gartenzugang | ca. 84 m<sup>2</sup> für Ihr neues Zuhause Diese charmante Wohnung im Hochparterre eines gepflegten 9-Familienhauses aus dem Baujahr 1977 liegt im Stadtteil Rheda von Rheda-Wiedenbrück. Auf ca. 84 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Stäbchenparkett, das durch den Zugang zur sonnigen Terrasse besonders lichtdurchflutet wirkt und den Blick in den Garten freigibt. Das gemütliche Schlafzimmer bietet Ihnen Rückzugsorte für erholsame Nächte, während ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die große, separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein helles Badezimmer gehört ebenfalls dazu. Abgerundet wird diese tolle Wohnung durch das Gäste-WC und einem praktischen Abstellraum. Die gute Raumaufteilung und die ruhige Lage machen dieses Zuhause zu einem idealen Ort. Im Kellergeschoss befindet der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenkeller sowie ein privater Staukeller. Eine zur Wohnung gehörende Garage bietet Ihrem Fahrzeug sicheren Unterstand und vervollständigt das attraktive Gesamtpaket. 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: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Details of amenities

Das dürfen Sie erwarten:

WOHNUNG IM HOCHPARTERRE

ca. 84,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3,5 Zimmer

1 Wohnzimmer

1 Schlafzimmer

1 Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich

1 Bad

1 Abstellraum

1 Terrasse / Loggia

1 Garage

1 privater Kellerraum

1 gemeinschaftlich genutzter Wasch-/Trockenraum

Elektrische Markise

teilweise elektrische Rollläden Aufputz

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: 25220016 - 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: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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 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: 25220016 - 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)