

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

# Bungalow mit viel Platz im Grünen & Ausbaupotenzial

????????? ??????????: 24220025



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

???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 163 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.432 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

?? ??? ??????

????????? ??????????	24220025
????????????	ca. 163 m <sup>2</sup>
?????????	6
???????????? ???	4
????????????	
????????????	2
????? ?????????????	1973
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	580.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2015
?????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	179.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	16.04.2023	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

??????? ???????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

?? ????????



???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

?? ?????????



???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

?? ?????????



???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

?? ?????????





???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

?? ?????????



### 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 CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 179,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 199,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Eintragsenergiebedarf  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18089  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>12</sub><sup>2</sup>

Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau  eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **179,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

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 Einsparung<sup>4</sup>**

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 Endenergie<sup>4</sup>**

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 (N<sub>z</sub>), 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 (N<sub>z</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

SÜDWESTK Bauphysik- und GEG-Software | E-EM-Druckapp 1.4.0

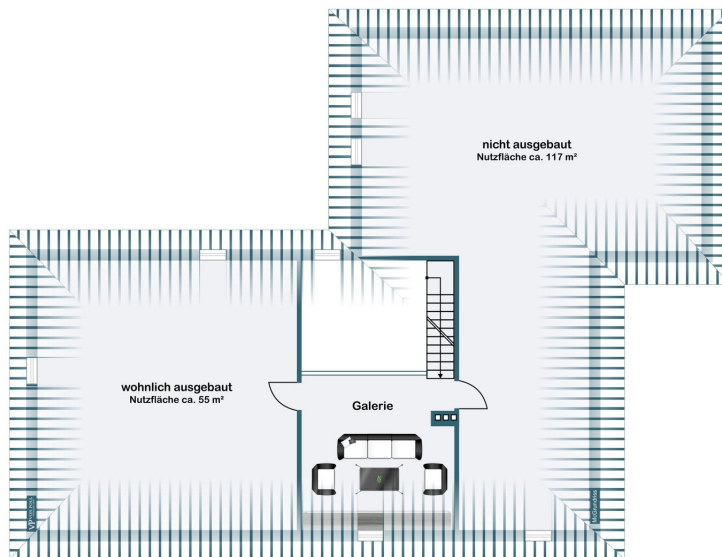
???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

?? ?????????



???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.432 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, links sind es ca. 117 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

????????????????? ??? ??????????

Das dürfen Sie erwarten

- ruhige Wohnlage am Schlosspark in Sackgassenlage
- Wohnfläche ca. 163 m<sup>2</sup>
- 5-6 Zimmer
- ca. 1.432 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche
  - ca. 9,4 m<sup>2</sup> höher als 2 m
  - ca. 24 m<sup>2</sup> Höhe 1 bis 2 m

Ohne Ausbau links:

- ca. 117 m<sup>2</sup> Grundfläche
- ca. 24,7 m<sup>2</sup> höher als 2 m
- ca. 30 m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2023. Endenergiebedarf beträgt 179.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



???????? ??????????: 24220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)