Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Ein Zuhause zum Wohlfühlen - großzügiger Bungalow mit schönem Garten und viel Lebensqualität

Objektnummer: 26220007a



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162.7 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 898 m^2

Objektnummer: 26220007a - 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: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Auf einen Blick

Objektnummer	26220007a
Wohnfläche	ca. 162.7 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	234.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Die Immobilie





Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

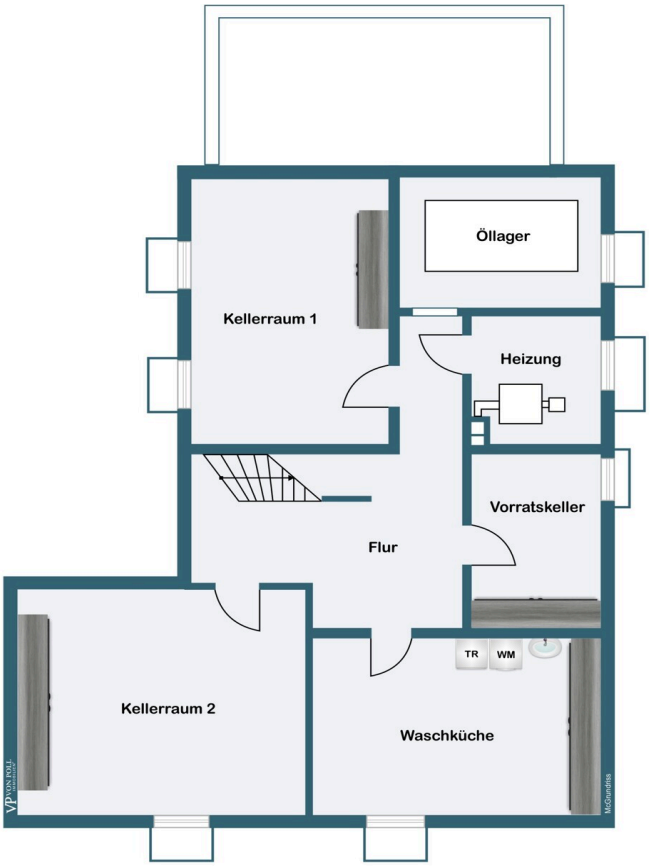
Die Immobilie



Objektnummer: 26220007a - 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: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Alexander Klimitz & Laura Stolke
Telefon: 05241 - 211 99 90

Ein Zuhause zum Wohlfühlen - großzügiger Bungalow mit schönem Garten und viel Lebensqualität

In angenehm ruhiger Wohnlage erwartet Sie ein Bungalow, der das Wohnen auf einer Ebene mit einem Gefühl von Geborgenheit und Großzügigkeit verbindet. Auf einem ca. 898 m² großen Grundstück gelegen, bietet diese Immobilie aus dem Baujahr 1968 rund 163 m² Wohnfläche für Menschen, die sich ein Zuhause wünschen, in dem das Leben etwas entspannter wird. Helle Räume, kurze Wege und eine durchdachte Aufteilung schaffen ein Wohnumfeld, das sowohl heute als auch in vielen Jahren noch überzeugt. Die im Jahr 2022 modernisierte Immobilie verbindet dabei den Charme eines gewachsenen Wohngebiets mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet den idealen Rahmen für Paare, kleine Familien oder alle, die schon jetzt Wert auf ein komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen legen.

Die Wohnräume verteilen sich harmonisch auf einer Ebene und schaffen eine Atmosphäre, in der man sich schnell zuhause fühlt. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende mit Familie und Freunden oder einfach für die kleinen Momente, die ein Zuhause besonders machen. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten sorgt dafür, dass die Natur immer ein Stück weit Teil des Wohnens bleibt.

Die separate Küche verfügt über einen gemütlichen Essplatz und bietet ausreichend Raum für den Alltag. Ob das Frühstück am Morgen, das gemeinsame Kochen am Abend oder die Tasse Kaffee zwischendurch - dieser Bereich ist praktisch und wohnlich zugleich.

Neben dem Elternschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästebereich oder eine Kombination aus mehreren Nutzungsmöglichkeiten - hier entstehen Freiräume für die eigenen Wohnideen. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie das separate Gäste-WC ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten. Die großzügige Grundstücksfläche bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern

und schafft eine angenehme Distanz zum Alltag. Die Terrasse wird in den warmen Monaten schnell zum zweiten Wohnzimmer und lädt dazu ein, die Sonnenstunden im Freien zu genießen. Der gewachsene Baumbestand sorgt dabei für eine schöne Atmosphäre und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Auch der Vollkeller überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Drei Kellerräume, ein Heizungsraum sowie ein separater Wasch- und Trockenkeller bieten reichlich Platz für Vorräte, Hobbys, Werkstatt oder zusätzliche Abstellflächen. Hier findet alles seinen Platz, was man nicht täglich benötigt und dennoch griffbereit haben möchte.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen weiteren Stellplatz auf dem Grundstück. Die im Jahr 2018 erneuerte Fensterverglasung im Erdgeschoss und der 2024 erneuerte Brenner der Zentralheizung unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Ein Haus für Menschen, die Ruhe, Komfort und ein schönes Wohnumfeld schätzen - mit Platz zum Leben, Genießen und Ankommen.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten und Telefonnummer. Besichtigungen erfolgen nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung.

Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Ausstattung und Details

Kurz und kompakt
Ein Zuhause zum Ankommen - modernisiert, ebenerdig und mit Garten
• Bungalow in ruhiger Wohnlage
• Grundstück ca. 898 m²
• Wohnfläche ca. 163 m²
• Terrasse ca. 40 m²
• Massivbauweise
• Betondecken
• Glasfaseranschluss bereits vorhanden
• Zentralheizung von 1991, Erneuerung des Brenners 2024
• 4 Zimmer gesamt
• Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
• Gäste-WC mit Tageslicht
• Einbauküche mit E-Geräten
• großer Garten mit sonnigem Terrassenbereich & elektrischer Markise
• hoher Baumbestand sorgt für Ihre Privatsphäre
• 3 Kellerräume
• 1 Garage
• weiterer Stellplatz auf dem Grundstück
AUFTEILUNG:
ERDGESCHOSS
• Heller Dielenbereich
• Gäste-WC
• Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
• 1 Elternschlafzimmer
• 1 Kinderzimmer oder Homeoffice oder Gästebereich
• großer Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terasse und in den Garten
• Küche mit Essplatz
• Abstellraum
• Tür zum hinteren Teil des Gartens
KELLERGESCHOSS
• 3 Kellerräume
• Heizungskeller/Technik
• Wasch- und Trockenkeller
Sollten Sie bei dem Punkt Finanzierung noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.
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.
Eine originale Wohnflächenberechnung von 1968 liegt nicht vor.

Objektnummer: 26220007a - 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 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.

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 erreichten Sie in weniger als einer Stunde.

Objektnummer: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Sonstige Angaben

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: 26220007a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com