Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Seltene Gelegenheit in Wiedenbrück: Großzügiges Familienhaus auf 869 m² Grundstück

Objektnummer: 26220033a



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 869 m²

Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

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

Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	26220033a
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

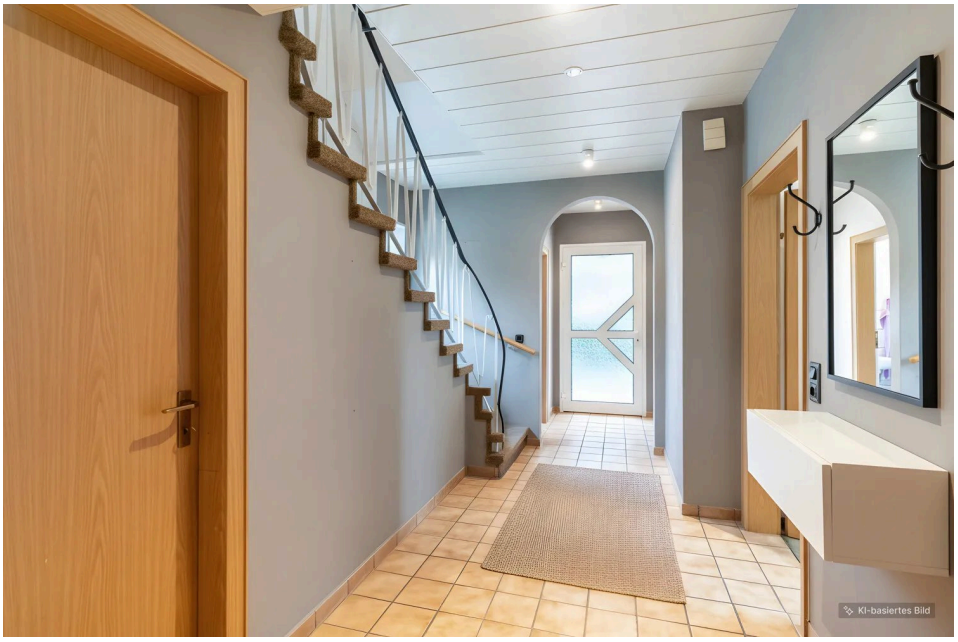
Auf einen Blick: Energiedaten

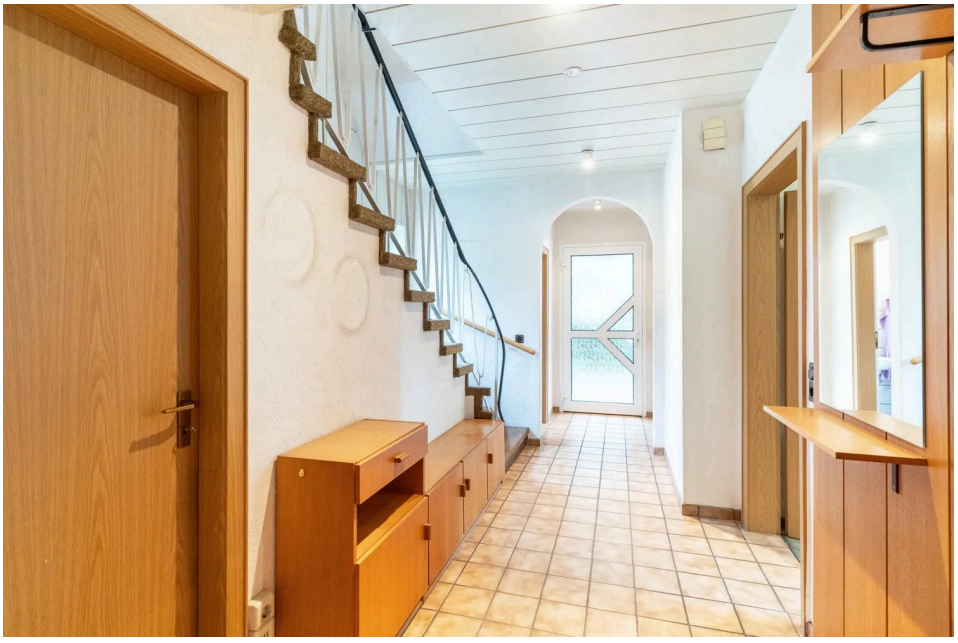
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	420.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie

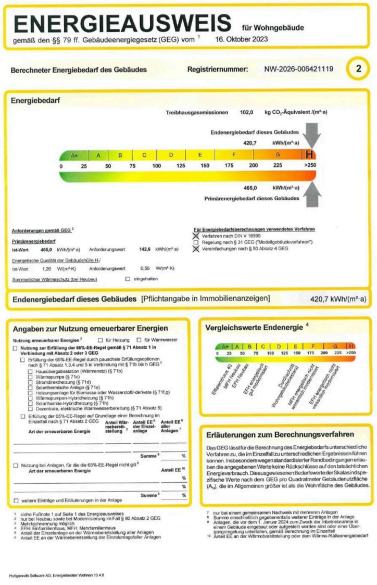




Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Die Immobilie





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: NW-2026-00942119 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 102,0 kg CO_2-Äquivalent (m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 420,7 kWh(m² a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

465,0 kWh(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 420,7 kWh(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

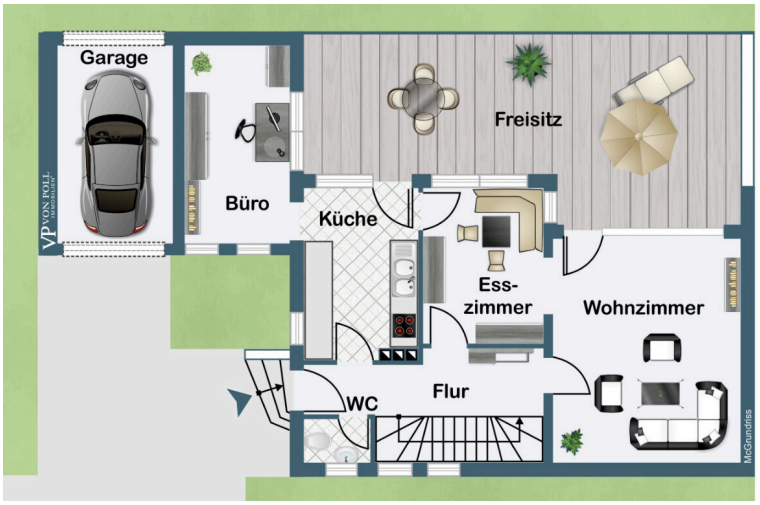
Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

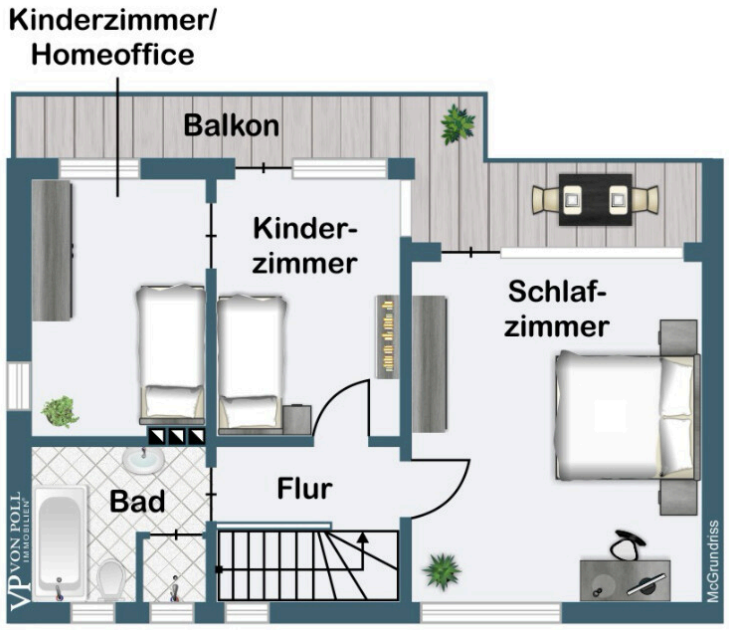
Die Immobilie

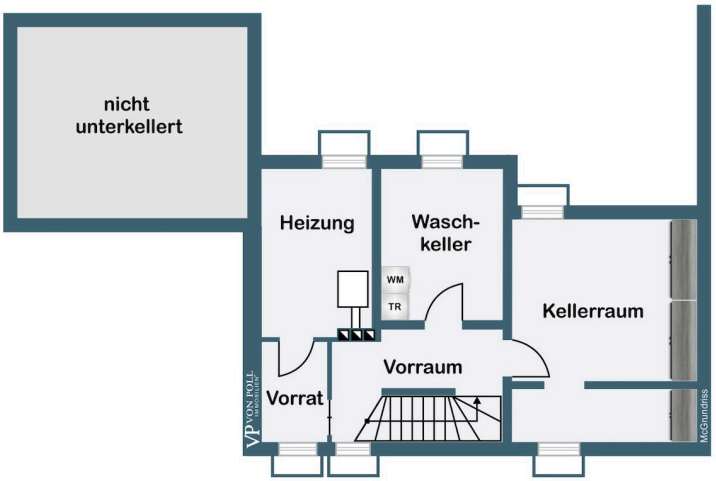


Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

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: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartner vor Ort:
Alexander Klimitz & Laura Stolke
Telefon: 05241 - 211 99 90

Seltene Gelegenheit in Wiedenbrück: Großzügiges Familienhaus auf 869 m² Grundstück

Wer den Blick für Potenzial besitzt, erkennt hier eine rare Gelegenheit:
In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiedenbrücks bietet dieses Einfamilienhaus die Chance, ein Zuhause mit ganz persönlicher Handschrift entstehen zu lassen.

Die Fakten auf dem Tisch
Dieses Haus erzählt keine Märchen. Es zeigt sich genau so, wie es 1969 erdacht wurde, und verlangt nach einer Familie, die keine Angst vor Arbeit hat. Ja, die Gasheizung ist von 1992. Ja, die Fliesen, die Holzdecken im Flur und die Raumaufteilung atmen den Geist vergangener Jahrzehnte. Wer hier einzieht, bringt Handwerker mit oder macht sich selbst die Hände schmutzig.

Aber genau das ist der Punkt: Sie zahlen hier nicht für den teuren Geschmack eines Vorbesitzers, den Sie am Ende doch wieder herausreißen. Sie investieren in eine herausragende Lage in Wiedenbrück, in massive Betondecken, ein fast 900 Quadratmeter großes Grundstück und eine grundsolide Basis, die darauf wartet, ins 21. Jahrhundert geholt zu werden.

Der Grundriss: Klare Linien, viel Freiraum
Die Architektur der späten 60er Jahre wusste, wie man Räume für Familien proportioniert. Das zeigt schon der Blick auf die Fassade mit ihren klaren Strukturen und den großen Fensterflächen.

Im Erdgeschoss dominiert der weitläufige Wohn-Essbereich. Hier gibt es keine engen Schläuche. Die großen, fast bodentiefen Fensterfronten auf der Rückseite reißen den Raum förmlich zum Garten hin auf. Die angrenzende Küche ist klassisch separiert – doch die massiven Decken bieten statische Optionen: Wer moderne, offene Wohnkonzepte liebt, hat hier die perfekte Basis, um Wände weichen zu lassen. Ein absolutes Plus im Erdgeschoss ist das zusätzliche, separat liegende Zimmer. Ob ungestörtes Homeoffice abseits des Familientrubels, Gästezimmer oder ein Spielzimmer, in dem das Lego einfach mal liegen bleiben darf: dieser Raum macht den Alltag flexibel.

Das Obergeschoss: Die private Ebene

Über die klassische Holztreppe im hellen Flur geht es in den privaten Bereich. Drei Zimmer warten auf neues Leben. Das Hauptschlafzimmer überrascht mit einer Besonderheit: einer integrierten Küchenzeile. Das bietet enorme Flexibilität – sei es für ein fast eigenständiges Reich für ältere Teenager, Gäste oder eine spätere Mehrgenerationen-Lösung.

Zwei Kinderzimmer komplettieren die Etage. Das Highlight hier ist der große Balkon. Er verläuft in südwestlicher Ausrichtung über Eck und schlägt eine Brücke zwischen den Räumen. Alle Schlafzimmer haben einen Zugang. Ein echtes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche vervollständigt die Ebene. Wem das nicht reicht: Der wohnlich ausgebaute Spitzboden bietet weitere Nutzfläche für Hobbys oder als Rückzugsort.

Der Garten: Wahrer Luxus braucht Platz
869 Quadratmeter Grundstück in zentraler Wohnlage von Wiedenbrück: eine Seltenheit. Wenn Sie auf der überdachten Terrasse stehen, blicken Sie nicht auf die Hauswand des Nachbarn. Sie blicken auf eine riesige Rasenfläche, umrahmt von altem Baumbestand. Hier ist Platz für das große Klettergerüst, den eigenen Gemüsegarten und lange Abende mit Freunden.

Viel Platz für den Alltag
Ein Haus muss funktionieren. Dafür sorgt der Keller. Mit vier Kellerräumen - darunter der klassische Wasch- und Trockenkeller sowie die Technik - ist die Frage nach Stauraum geklärt. Die an das Haus angebaute Garage und der zusätzliche Stellplatz auf der Auffahrt machen das Paket komplett.

Die Vision
Stellen Sie sich vor, was aus diesem Haus werden kann. Wenn die alten Fliesen weichen und warmen Eichendielen oder modernen, fugenlosen Böden Platz machen. Wenn helle, ruhige Farben die Räume füllen und die großen Fenster den Blick ins Grüne wie ein Gemälde einrahmen. Es braucht Arbeit, Visionen und Energie. Aber wer diese Investition in Bestlage tätigt, erschafft ein Familienzuhause, das nicht nur heute, sondern auch für die nächste Generation funktioniert.

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die den Wert einer hervorragenden Wohnlage erkennen und Freude daran haben, eine Immobilie mit viel Potenzial in ein modernes Zuhause zu verwandeln. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, familienfreundlicher Raumaufteilung, schönem Garten und der begehrten Lage in Wiedenbrück macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit.

Bereit für eine Besichtigung?

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Einfamilienhaus persönlich vorzustellen. Lassen Sie uns einfach wissen, wann es für Sie am besten passt, und wir finden gemeinsam Ihren perfekten Besichtigungstermin!

Für Ihre Anfrage: Damit wir direkt für Sie aktiv werden können, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer zu.

Für die Besichtigung: Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, benötigen wir

vorab eine Finanzierungsbestätigung oder einen Kapitalnachweis.

Unser Unterstützungs-Service: Falls Sie hierbei noch Unterstützung wünschen, stellen wir für Sie sehr gerne den Kontakt zu den Finanzierungsexperten von VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Ausstattung und Details

DIE FAKTEN FÜR SIE IM ÜBERBLICK
Freistehendes Einfamilienhaus in Wiedebrück: Ein Zuhause für Ihre Zukunft mit Entwicklungspotenzial & Gartenidylle
Baujahr: 1969
Grundstück: ca. 869 m²
Wohnfläche: ca. 126 m²
Bauweise: Solide Substanz mit massiven Betondecken
Zimmer: 5 Zimmer + wohnlich ausgebauter Spitzboden
Bäder: 1 Tageslichtbad (mit Wanne & Dusche) im OG, 1 Tageslicht-Gäste-WC im EG
Küche: Einbauküche mit Elektrogeräten im EG, zusätzliche Küchenzeile im Schlafzimmer (OG)
Außenbereiche: Weitläufiger Garten, überdachte Terrasse mit Markise, umlaufender Südwest-Balkon im OG
Heizung: Gasheizung (Baujahr 1992)
Fenster & Türen: Teilweise Erneuerung im Jahr 2001, teilweise elektrische Rollladensteuerung
Unterkellerung: Vollkeller (4 Räume, inkl. Wasch-/Trocken- und Heizungskeller)
Parken: 1 Garage, 1 weiterer Stellplatz auf der Hofeinfahrt
ERDGESCHOSS
• Flur
• Gäste-WC
• Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse
• Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse
• Einbauküche
• Ein weiteres Zimmer zur freien Verfügung
OBERGESCHOSS
• Flur
• Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
• Schlafzimmer mit integrierter Küchenzeile & Balkonzugang
• Kinderzimmer mit Balkonzugang
• Ein weiteres Kinderzimmer oder Homeoffice mit Balkonzugang
SPITZBODEN
• Wohnlich ausgebaute Nutzfläche
KELLERGESCHOSS
• 2 Kellerräume
• Heizungskeller/Technik
• Wasch- und Trockenkeller
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: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

Alles zum Standort

Wiedenbrück besticht durch seinen historischen Charme und eine Lebensqualität, die Familien ebenso anzieht wie Berufspendler. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld, das die Ruhe eines Vororts perfekt mit einer erstklassigen Infrastruktur verbindet. Hier wohnen Sie angenehm naturnah, ohne auf urbane Dynamik verzichten zu müssen.

Für Pendler erweist sich der Standort als strategischer Glücksfall: In nur rund drei Fahrminuten ist die Auffahrt zur Autobahn A2 erreicht, während die Bundesstraße B64 kurze Wege nach Gütersloh und Paderborn garantiert. Wer das Auto lieber stehen lässt, nutzt die Bushaltestelle in knapp 350 Metern Entfernung oder erreicht den Bahnhof Rheda-Wiedenbrück in etwa acht Minuten mit dem Rad. Auch für die Elektromobilität ist gesorgt – die nächste E-Ladestation und eine Tankstelle liegen nur rund anderthalb Kilometer entfernt.

Der Alltag organisiert sich hier fast von selbst. Ein moderner Supermarkt, eine Drogerie und eine Apotheke sind im komfortablen Umkreis von ca. 800 Metern erreichbar, während der Duft des lokalen Bäckers am Morgen nur wenige Schritte entfernt ist. Filialen der Sparkasse und Volksbank befinden sich ebenfalls in der direkten Nachbarschaft.
Das Herz der Stadt schlägt rund zwei Kilometer entfernt: Die historische Wiedenbrücker Altstadt lockt mit Fachwerkkulisse, gemütlichen Cafés, Restaurants und inhabergeführten Geschäften. Ob ein Eis im Sommer oder das besondere Flair des traditionellen Christkindlmarktes – hier genießt man das Leben.

Familien schätzen vor allem die kurzen Wege. Der Kindergarten liegt rund 900 Meter entfernt, und auch die Grundschule sowie die Gesamtschule und das Ratsgymnasium sind in etwa fünf bis zehn Minuten mit dem Fahrrad sicher erreicht. Nach der Schule locken nahegelegene Spielplätze, die Sportanlagen des örtlichen Vereins für Tennis und Fußball oder das Wiedenbrücker Freibad (ca. sechs Minuten mit dem Rad). Wer tiefer in die Natur abtauchen möchte, findet im idyllischen Stadtholz den perfekten Ausgleich zum Alltag.

Objektnummer: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

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: 26220033a - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

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