

Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

# Mehrgenerationen machbar|8 Zimmer|Terrasse|2 Balkone|Stellplätze|Dachboden ausbaubar

CODICE OGGETTO: 23220025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 844 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23220025
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1999
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	272.40 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.07.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

# La proprietà



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2023-05458472 2

---

### Energiebedarf

Traktbaukategorien: B6.3 Ig CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 272,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 302,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Anteil erneuerbare Energien (GEG):

Wärmepumpe: 302,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anteilserzeugung: 102,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Solarthermie: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anteilserzeugung: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Biomasse (inkl. Holzpellets): 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anteilserzeugung: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Photovoltaik: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anteilserzeugung: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Windenergie: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anteilserzeugung: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wasserkraft: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anteilserzeugung: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Geothermie: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anteilserzeugung: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Andere: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anteilserzeugung: 0,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Die Endenergiebedarfe setzen sich zusammen aus:

- Heizung nach DIN EN 12831 und DIN EN 12452
- Warmwasser nach DIN EN 12831
- Kühlung nach DIN EN 12831
- Lüftung nach § 7(1) GEG (Wohngebäudeverfahren)
- Kälteerzeugung nach § 7(1) Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Richtangabe in Immobilienanzeigen] 272,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>1</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 11 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Deckung	Anteil der Endenergie	Anteil der Primärenergie
Wärmepumpe	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Solarthermie	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Biomasse (inkl. Holzpellets)	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Photovoltaik	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Windenergie	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Wasserkraft	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Geothermie	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Andere	0,0 %	0,0 %	0,0 %

### Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>

Traktbaukategorie	Endenergiebedarf (kWh/(m <sup>2</sup> a))
A	25
B	50
C	75
D	100
E	125
F	150
G	175
H	200
I	225
J	250

---

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme gemäß § 14 GEG oder die Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG erfüllt:

- Die Anforderungen nach § 14(1) GEG in Verbindung mit § 11 GEG sind eingehalten.
- Maßnahmen nach § 14(2) GEG in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 11 GEG werden im unterschiedlichen Ausmaß der Pflichterfüllung:

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, deren Einsatz zu unterschiedlichen Ergebnissen führen kann. Insbesondere ergibt sich ein unterschiedliches Ergebnis für die angegebenen Werte für die Flächenwärmeleistung der Gebäudehülle (U<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wärmefläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Tabelle 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises  
© 2023 Von-Poll-Immobilien, AG, Wiedenbrück

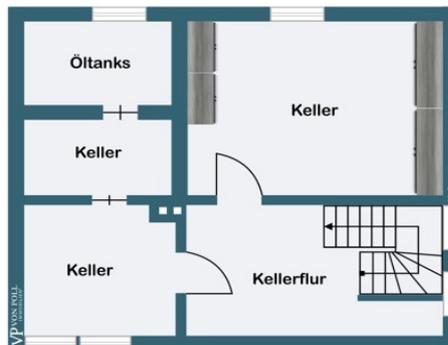
CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

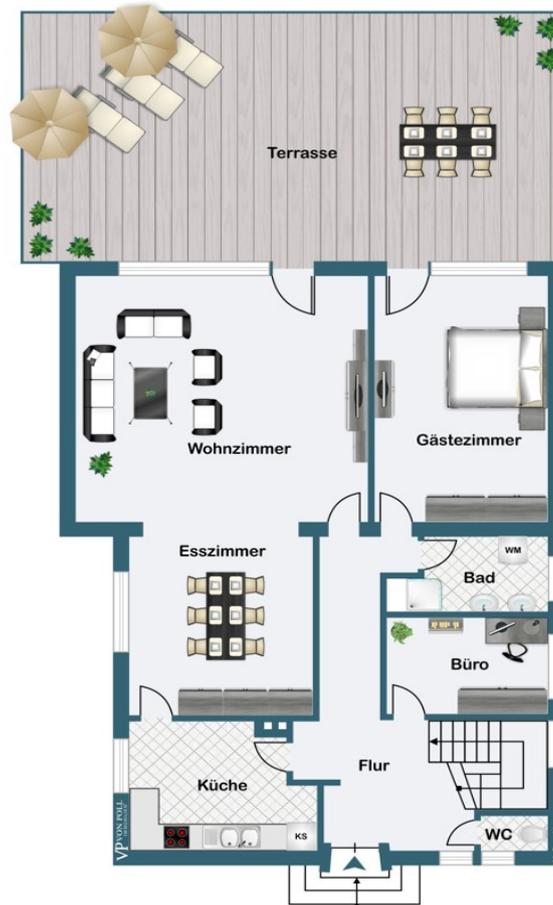
## La proprietà

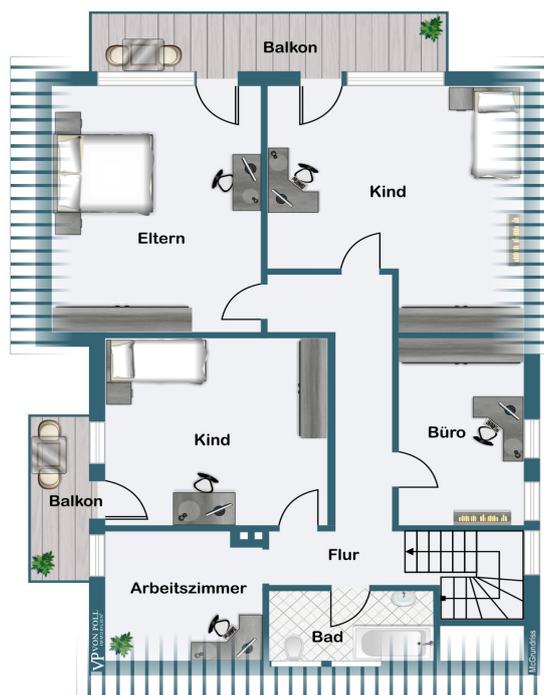


CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Mehrgenerationswohnen| 8 Zimmer|Terrasse|2 Balkone |Garage|Stellplätze| Dachboden ausbaubar Dieses sehr schöne Einfamilienhaus entpuppt sich als Raumwunder. Es wurde erstmalig im Jahre 1957 erbaut, 1970 kam der Anbau dazu. Stets gehegt, gepflegt und umsorgt von liebevollen Händen, findet sich die Liegenschaft auf einem ca. 844 m<sup>2</sup> großem Grundstück wieder. Es stehen Ihnen 8 Zimmer zur freien Verfügung – ganz so wie es in Ihr Wohn- und Lebenskonzept passt. Sollte diese Wohnfläche noch nicht ausreichen, steht Ihnen das Dachgeschoss zum weiteren Ausbau zur Verfügung. Aufgrund der damals durchdachten Planung besticht diese Immobilie durch die große teilüberdachte Terrasse und die 2 Balkone mit herrlichem Blick. Folgende Aufteilungen erwarten Sie: Erdgeschoss Sie betreten die Immobilie und stehen in Ihrem weiträumigen Flurbereich, der genügend Platz für Ihre Garderobe bereithält. Linksseitig teilt es sich auf in Küche, Esszimmer und Wohnbereich. Die Räume sind miteinander verbunden, sodass kurze Wege zum Reichen der Mahlzeiten gegeben sind. Ihre Küche hat eine schöne Größe, ein Esstisch findet hier Platz und Familienessen unter der Woche können hier eingenommen werden. Rechtsseitig zeigt sich Ihnen der Treppenaufgang, das Gäste-WC, ein Büro, ein Tageslichtbad und ein schönes großes Zimmer, das auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. Hier kommt das Mehrgenerationenwohnen zum Tragen. Eine in sich geschlossene Wohneinheit ist machbar. Der Wohn-Essbereich ist hell und freundlich und führt Sie auf die teilüberdachte Terrasse und in den schönen Garten. Eine praktische Seitentür im Erdgeschoss ermöglicht Ihnen ebenfalls in den Außenbereich und den Keller zu gelangen. Der Kellerzugang versteckt sich hinter einer Tür. Obergeschoss Hier befinden sich 5 Zimmer, 4 davon haben Zugang zu den Balkonen – hier entscheiden Sie ganz frei die Aufteilung. Ein weiteres Badezimmer und der Flurbereich mit der Treppe runden diese Etage ab. Durch einen Umbau kann hier ebenfalls eine Küche entstehen - schon findet eine zweite Familie ein Zuhause. Spitzboden Sollten Sie weitere wohnliche Nutzflächen benötigen, bietet sich der Spitzboden mit der Ausbaureserve an. Kellergeschoss Hier befinden sich 3 Kellerräume und der Öltank in einem separaten Raum. Der Garten ist wunderbar pflegeleicht angelegt. Genießen Sie schöne Sonnentage auf Ihrer Terrasse, errichten Sie ein kleines Spielparadies für die Kleinen und laden Sie Familie und Freunde zu gemeinsamen Momenten in Ihr kleines Reich. Ihre vierrädriigen Gefährten finden in der Garage und im Hof Ihren festen Platz. Sie glauben, dass sich hier die Renovierung lohnt? Wir auch! Erfüllen Sie sich Ihren Traum und gestalten Sie Ihr eigenes Zuhause ganz nach Ihren Wünschen. 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.

**CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Dettagli dei servizi

Die Aufteilung

ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Tageslichtbad
- Büro
- Küche
- Esszimmer
- Wohnbereich
- Gästebereich / Schlafzimmer oder Kinderzimmer

OBERGESCHOSS

- Flur
- Tageslichtbad
- 3 Schlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- 1 Büro- oder Gästezimmer

SPITZBODEN

- Ausbaureserve

KELLERGESCHOSS

- 3 Kellerräume
- Heizungskeller/Technik
- Öllager

Ausstattung Beschreibung

- Mehrgenerationswohnen umsetzbar
- Dachboden kann zusätzlich ausgebaut werden
- sehr gepflegte Immobilie
- Baujahr 1957
- Anbau 1970
- Grundstück ca. 844 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- heller Eingangsbereich / Diele
- lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Obergeschoss

- 8 Zimmer
- große Terrasse mit Garten
- 2 Balkone in der 1. Etage
- Teilkeller mit insgesamt 3 Räumen
- Ölheizung
- Garage
- PKW-Stellplätze

**CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Tutto sulla posizione

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 erreichen Sie in weniger als einer Stunde.

**CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 272.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

**CODICE OGGETTO: 23220025 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Wiedenbrück**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)