

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

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

Objektnummer: 25220016



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

KAUFPREIS: 198.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25220016                 |
| Wohnfläche   | ca. 84,35 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3.5                      |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1977                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 198.250 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche                                                    |

Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 120.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.10.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1976           |

Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



**techem**

**Energieausweis für Wohngebäude**  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **120 kWh/(m²·a)** Registrierungsnummer **NW-2019-002324142** (oder "Registrierungsnummer wurde beantragt, s.m.") **3**

**Energieverbrauch**

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

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** **132 kWh/(m²·a)**  
**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes** **120 kWh/(m²·a)**

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum | von      | bis    | Energieträger* | Primär-Energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|----------|----------|--------|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| 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\*\***

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

Soll die Energieeffizienzkategorie eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeeinflusses und des anderen Nutzerverhaltens vom ermittelten Energieverbrauch ab.

\*) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. Z) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. Z) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kälteleistung in kWh. © EPH: Entlastenhaus, NPH: Neutrennungslage. EA-Nr.: 007002839111010001130608

Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

WOHNUNG IM HOCHPARTERRE

ca. 84,35 m² 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.

Objektnummer: 25220016 - 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 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.

Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25220016 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)