

Rheda-Wiedenbrück – Rheda

# Familienglück auf 95 m<sup>2</sup> + 33 m<sup>2</sup> zusätzliche wohnl. Nutzfläche und großzügigem Garten in Rheda

Objektnummer: 25220004



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 859 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

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

Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25220004                 |
| Wohnfläche   | ca. 94,65 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1951                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 319.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 33 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 351.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1951           |

Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Die Immobilie

Mettenberg GmbH, Nikolaistraße 11, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Frau Schüller  
Bismarkstraße 30  
33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefon: 05242-377620  
Fax: 05242-377625  
E-Mail: info@mettenberg-gmbh.de  
Internet: www.mettenberg-gmbh.de

**Rechnung**  
Nummer: 2240915  
Datum: 30.11.2022  
Kundennr.: 12871  
Projektnr.: KD22

| Pos.                                                                                           | Menge     | Ein. | Bezeichnung                                                                         | Einzelpreis | Gesamtpreis |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Durchgeführte Arbeiten:<br>- Überprüfung des Ölstands<br>- Einstellen der Warmwassertemperatur |           |      |                                                                                     |             |             |
| 1                                                                                              | 0,50 Std. |      | Kundendienstmonteur Carsten Westermann<br>28.08.2022<br>(inkl. Fahrt- und Rüstzeit) | 62,45 EUR   | 31,23 EUR   |
| 2                                                                                              | 1,00 ST   |      | Fahrzeugkosten Rheda-Wiedenbrück                                                    | 6,48 EUR    | 6,48 EUR    |
| - Heizungswartung 2022<br>- Heizkörper im ÖD entlüftet                                         |           |      |                                                                                     |             |             |
| 3                                                                                              | 1,00 ST   |      | Siku Reservefilter                                                                  | 2,98 EUR    | 2,98 EUR    |
| 4                                                                                              | 1,00 ST   |      | Ölbrennendüse DANFOSS 80 Grad Typ OD-S<br>Messstrom 0,45 palin, 1,66 kg/h           | 22,46 EUR   | 22,46 EUR   |
| 5                                                                                              | 1,00 ST   |      | Einsatz von Reinigungs- und elektr. Messgeräten                                     | 27,50 EUR   | 27,50 EUR   |
| 6                                                                                              | 1,00 ST   |      | Klein- und Dichtungsmaterial                                                        | 1,50 EUR    | 1,50 EUR    |
| 7                                                                                              | 1,75 Std. |      | Kundendienstmonteur Gabriel Danho 23.11.2022<br>(inkl. Fahrt- und Rüstzeit)         | 62,45 EUR   | 109,29 EUR  |
| 8                                                                                              | 1,00 ST   |      | Fahrzeugkosten Rheda-Wiedenbrück                                                    | 6,48 EUR    | 6,48 EUR    |
| Summe                                                                                          |           |      |                                                                                     | 207,92 EUR  |             |
| 19 % MwSt                                                                                      |           |      |                                                                                     | 39,50 EUR   |             |
| Gesamt                                                                                         |           |      |                                                                                     | 247,42 EUR  |             |

Geschäftsführer: Hermann Mettenberg  
Amtsgericht Gütersloh HR B 6617  
St.Nr. 347 5800 1022  
USt-ID-Nr.: DE 220 399 568

Bankverbindung: Kreissparkasse Wiedenbrück  
Kto.: 42200 BLZ: 478 535 20  
IBAN: DE97 4785 3520 0000 0422 00  
BIC: WELADED1WOB

Moderner Kunststoff- und Aluminiumbau

Herzogenrath GmbH & Co. KG, Postfach 11 11, 48683 Herzebrock  
Erläuterte Schüller  
Bismarkstraße 30  
33378 Rheda-Wiedenbrück

Herzogenrath GmbH & Co. KG  
Postfach 11 11, 48683 Herzebrock  
Telefon: (0 52 43) 83 05 - 0  
Telefax: (0 52 43) 83 05 - 10

**Rechnung**  
Nr. 10076455  
In Auftraggeber: Frau Wolf  
Erreichte: 400561  
Datum: 04.03.2000

| Position                                             | Menge     | Text                                                                            | Einzelpreis  | Gesamtpreis  |
|------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Wir berechnen Ihnen laut unserer Auftrags-Nr. 100797 |           |                                                                                 |              |              |
| 1                                                    | 1,00 Stk. | Wendegelenk gemäß unserer Angebot vom 23. Juni 2000<br>sicherheitsfähig Montage | 29.703,00 DM | 29.703,00 DM |
| 2                                                    | 1,00 Stk. | Erweiterung auf 300 cm Tiefe                                                    | 4.440,00 DM  | 4.440,00 DM  |
| 3                                                    | 1,00 Stk. | Dachbeschattung lt. Angebot vom 23. Juni 2000                                   | 4.225,00 DM  | 4.225,00 DM  |
| 4                                                    | 1,00 Stk. | Aufwindische Steuerung (Strom-Wind-Wischer)<br>(Dreh-Antriebsbauweise)          | 553,00 DM    | 553,00 DM    |
| 5                                                    | 1,00 Stk. | Unterbaueinrichtung und Türschneidung<br>lt. Angebot vom 23. Juni 2000          | 450,00 DM    | 450,00 DM    |
| Summe                                                |           |                                                                                 | 39.371,00 DM |              |
| MwSt. 10%                                            |           |                                                                                 | 6.298,36 DM  |              |
|                                                      |           |                                                                                 | 45.670,36 DM |              |

Erstellung:  
am 18. Oktober 1999 neue Bankverbindung beachten, BLZ: 478 601 25

Verbindung - Zahlung:  
nach VOB  
10 Tage 2% Skonto, 30 Tage netto nach Rechnungslegung

Bankverbindung: Volksbank Herzbrock (BLZ 478 626 29) Kto.-Nr. 10 425

**Objektnummer: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Reinhold Daut Büro: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 21 51 98 14 Familienglück auf 95 m<sup>2</sup> + 33 m<sup>2</sup> zusätzliche wohnl. Nutzfläche und großzügigem Garten in Rheda Inmitten einer ruhigen Sackgassenlage, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet, liegt dieses charmante Einfamilienhaus, das seit 1951 Generationen ein Zuhause bietet. Es ist ein Haus, das Geschichten erzählt – Geschichten vom Alltag, von Lachen und von Liebe. Auf den ersten Blick spürt man, dass hier Potenzial schlummert, um etwas ganz Besonderes für Sie zu werden. Das großzügige Grundstück von ca. 859 m<sup>2</sup> bietet Platz für Träume. Ob ein kleiner Gemüsegarten, ein Spielplatz für Kinder oder eine Oase der Ruhe – hier ist Raum, um das Leben in vollen Zügen zu genießen. Die Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> (+ zusätzlich ca. 33 m<sup>2</sup> ausgebaute Nutzfläche) sind durch geschickte Raumaufteilung auf fünf Zimmer aufgeteilt und lässt viel Spielraum. Drei Schlafzimmer laden dazu ein, für jeden Einwohner ein eigenes Reich zu schaffen. Die Substanz des Hauses stammt noch überwiegend aus dem Baujahr, doch gerade darin liegt die Chance, etwas Einzigartiges zu schaffen. Mit einer liebevollen Modernisierung kann dieses Haus nicht nur zeitgemäß werden, sondern auch Ihre persönliche Handschrift tragen. Ein Balkon und eine Terrasse bieten zusätzliche Rückzugsorte, ob für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder einen Abend mit Freunden und Familie. Zurück zur Natur – Ihr eigener großer Garten wartet auf Sie! Träumen Sie davon Ihr eigenes Obst und Gemüse anzubauen? Dieses Grundstück bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit dazu! Der großzügige Garten ist ein Paradies für Hobbygärtner und alle, die frische, gesunde und selbst angebaute Lebensmittel schätzen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen: Platz für Beerensträucher, Kartoffeln, Karotten, Kräuter und vieles mehr – lassen Sie Ihren Traum Wirklichkeit werden. Egal ob knackiges Gemüse, aromatische Kräuter oder saftige Früchte – hier finden Sie die idealen Bedingungen, um Ihre Ideen in die Tat umzusetzen. Mit eigenen Händen pflanzen, pflegen und ernten – und dabei die Natur in vollen Zügen zu genießen. Dieser Garten ist nicht nur eine grüne Oase, sondern auch eine echte Bereicherung für die Lebensqualität. Der Teilkeller ist ein echtes Plus und bietet Stauraum oder die Möglichkeit, ein Hobbyzimmer einzurichten. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Stellplatz in der Hofeinfahrt zur Verfügung – ein Komfort, den man nicht missen möchte. Dieses Haus wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Es möchte eine kleine Familie willkommen heißen, die sich vorstellen kann, aus dem Bestehenden ein Zuhause zu schaffen, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt. Wenn Sie Lust auf ein Projekt haben, das Sie mit viel Herzblut verwirklichen können, ist dies der Fall. Hier könnte Ihr neues Kapitel beginnen – kommen Sie vorbei und spüren Sie selbst, wie viel Potenzial in diesem steckt. Wir freuen uns auf Sie. 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: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

Einfamilienhaus in Sackgassenlage

Baujahr 1951

ca. 859 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 33 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche

5 Zimmer

1 Bad

Terrasse

Balkon

Garage

Stellplatz in der Hofeinfahrt

Teilkeller

Mit diesen Modernisierungen können Sie rechnen:

2016 Sicherheitsfenstergriffe mit Pilzköpfen nachgerüstet

2013 Heizung neu - WOLF

2012 Dachziegel neu

2010 Fassadenanstrich + Garage

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: 25220004 - 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: 25220004 - 33378 Rheda-Wiedenbrück – Rheda

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 351.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25220004 - 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)