

Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Outdoor-Lifestyle auf allen Ebenen: Generationen- Wohntraum mit Terrassenwelten & Einliegerwohnung

Objektnummer: 26220028



KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.300 m²

Objektnummer: 26220028 - 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: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Auf einen Blick

Objektnummer	26220028
Wohnfläche	ca. 360 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1926
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	945.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 145 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	125.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.10.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



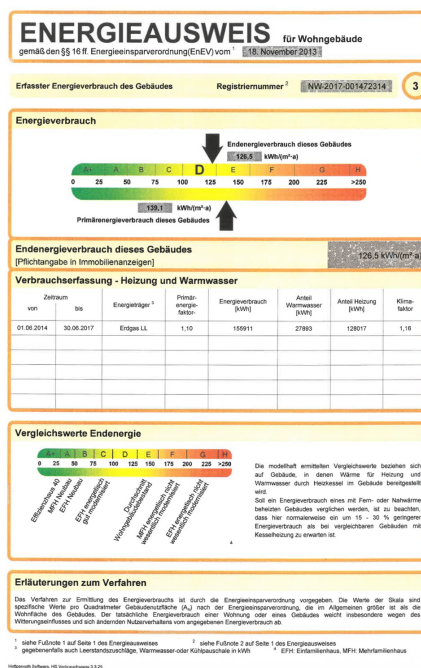
Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Die Immobilie



Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartner:

Julian Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Outdoor-Lifestyle auf allen Ebenen: Generationen-Wohnraum mit Terrassenwelten & Einliegerwohnung

In einer gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnlage von Rheda-Wiedenbrück entfaltet sich ein Zuhause, das nicht nur durch seine Größe beeindruckt, sondern vor allem durch seine besondere Atmosphäre: ein Ort, an dem mehrere Generationen gemeinsam leben können, ohne auf Rückzugsräume zu verzichten, und an dem Alltag und besondere Momente mühelos ineinander übergehen.

Ein Jahrhundertbau: ca. 360 m² Raum für Ihre Zukunft

Das Anwesen blickt auf eine lange Geschichte zurück und wurde ursprünglich im Jahr 1926 errichtet. Erweiterungen in den Jahren 1962 und 1986 haben das Gebäude behutsam weiterentwickelt und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst, ohne seinen charaktervollen Ursprung zu verlieren. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.300 m² eröffnet sich ein weitläufiges Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Die Wohnfläche von ca. 360 m² verteilt sich über mehrere Ebenen und schafft Raum für insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, die Flexibilität für Familie, Gäste, Homeoffice oder Rückzugsbereiche bieten.

Generationen-Erbe trifft Next-Level-Komfort: Bereit für die nächsten Jahrzehnte

Über die Jahre wurde das Haus kontinuierlich gepflegt und modernisiert, wodurch eine gelungene Verbindung aus Substanz und zeitgemäßem Wohnkomfort entstanden ist. Besonders prägend sind die umfassenden Maßnahmen aus den Jahren 2001, 2018 sowie die erneute, umfangreiche Modernisierung im Jahr 2025. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten und technisch wie optisch zeitgemäßen Zustand.

Das Herzstück: Offenes Leben, echte Wärme, bleibende Erinnerungen

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Lebensbereich, der sich harmonisch mit Küche und Essbereich verbindet. Hier entsteht ein natürlicher Mittelpunkt des Familienlebens, an dem gemeinsam gekocht, gegessen, gelacht und gelebt wird. Insgesamt vier Kamine im Haus unterstreichen die besondere Wohnatmosphäre und schaffen gerade in den kühleren Monaten eine Wärme, die über das Physische hinausgeht und dem Haus eine fast schon geborgene Tiefe verleiht. Es sind genau diese Räume, in denen aus einem gemeinsamen Abendessen lange Gespräche werden, an denen Familie und Freunde gerne noch zusammensitzen und die Zeit beinahe unbemerkt vergeht. Eine Atmosphäre, die zum Bleiben einlädt und Erinnerungen entstehen lässt.

Zusammen und doch privat: Raum für alle Generationen unter einem Dach

Zusätzliche Flexibilität bietet die im Erdgeschoss integrierte Einliegerwohnung mit eigenem Wohnbereich, Küche und Schlafzimmer. Ob für Großeltern, erwachsene Kinder, Gäste oder als ruhiger Bereich für das Arbeiten von zu Hause, sie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passt sich den unterschiedlichen Lebensphasen einer Familie mühelos an.

Architektur mit Weitblick: Fließende Übergänge für ein neues Lebensgefühl

Die Architektur über mehrere Ebenen eröffnet ein außergewöhnlich vielseitiges Wohnkonzept. Das Erdgeschoss bietet klassische Familienstruktur mit fließenden Übergängen zwischen Wohnen und Leben sowie direkten Zugängen zu den Außenbereichen. Zwei Terrassen auf dieser Ebene schaffen unterschiedliche Perspektiven auf den Garten: ein geschützter, überdachter Bereich mit Kamin für lange Abende im Freien und eine weitere sonnige Terrasse, die den Blick in das Grün öffnet und den Alltag nach draußen erweitert.

Zusammen leben, autark wohnen: Das Obergeschoss als eigene Komfort-Zone

Das Obergeschoss setzt diese Großzügigkeit fort und bietet gleichzeitig die Möglichkeit einer separaten Wohneinheit. Auch hier stehen zwei Terrassen zur Verfügung, von denen eine überdacht und ebenfalls mit Kamin ausgestattet ist. Diese besondere Aufteilung schafft Raum für Individualität innerhalb der Familie oder ermöglicht eine flexible Nutzung für mehrere Generationen. Ergänzt wird diese Ebene durch helle Wohn- und Schlafbereiche sowie ein hochwertig modernisiertes Bad im Loftstil, das 2025 erneuert wurde und mit Fußbodenheizung zusätzlichen Komfort bietet.

Dem Himmel ein Stück näher: Ihr ganz persönlicher Rückzugsort

Im Dachgeschoss eröffnet sich ein weiterer, besonders ruhiger Rückzugsbereich. Zwei Zimmer sowie eine großzügige Dachterrasse schaffen hier eine Atmosphäre der Weite und Leichtigkeit. Ob als Arbeitsbereich, Atelier, Jugendbereich oder Gästeteage, diese Ebene bietet vielfältige Möglichkeiten und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Wo Kindheitserinnerungen wachsen: Raum zum Toben, Entspannen und Leben

Der Außenbereich ist ebenso durchdacht wie das Haus selbst. Der Garten wirkt großzügig und zugleich angenehm strukturiert. Verschiedene Lieblingsplätze entstehen ganz natürlich: sonnige Bereiche für lebendige Stunden im Freien, ebenso wie schattige Rückzugsorte, an denen Ruhe und Entspannung dominieren. Gerade diese Vielfalt macht den Garten zu einem Ort, an dem sich Groß und Klein gleichermaßen wohlfühlen. Kinder finden Raum zum Spielen und Entdecken, während Erwachsene ihre ganz persönlichen Rückzugsorte genießen können.

Technik trifft Funktion: Photovoltaik, Wallbox und digitale Freiheit

Technisch ist die Immobilie ebenfalls zukunftsorientiert ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage mit 9,2 kWp unterstützt das Energiekonzept, ergänzt durch eine Wallbox für Elektromobilität. Glasfaseranschluss sorgt für moderne digitale Infrastruktur, während eine separate Wasserpumpe die Gartenbewässerung effizient unterstützt. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Unterstand bieten praktische Abstellmöglichkeiten, während das Untergeschoss mit weiteren Räumen, einer Kellerdusche und zusätzlichem Außenzugang funktionale Flexibilität schafft.

Ankommen, durchatmen, bleiben: Ihr Raum für ungeschriebene Geschichten.

Insgesamt entsteht hier ein Wohnumfeld, das weit über klassische Wohnkonzepte hinausgeht. Es ist ein Haus, das nicht nur Platz bietet, sondern Möglichkeiten eröffnet - für gemeinsames Leben, für Rückzug, für Arbeit, für Wachstum und für Ruhe. Ein Ort, an dem sich Familiengeschichte entfalten kann und an dem jeder Bewohner seinen eigenen Platz findet, ohne das Gefühl von Zusammengehörigkeit zu verlieren.

Dieses besondere Zuhause entfaltet seine Wirkung erst dann vollständig, wenn man es selbst betritt und die unterschiedlichen Ebenen, Blickachsen und Rückzugsorte auf sich wirken lässt. Genau dafür nehmen wir uns gerne Zeit und ermöglichen Ihnen eine persönliche Besichtigung, bei der Sie die Atmosphäre, die Großzügigkeit und die Vielfalt dieses Hauses in Ruhe entdecken können. Ein Zuhause, das nicht nur Raum hat, sondern Raum gibt.

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten

einschließlich einer Telefonnummer bearbeiten können.

Eine Besichtigung ist nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises möglich. Sollten Sie hierbei noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Ausstattung und Details

FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST – auf einen Blick

Dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus vereint gewachsene Substanz mit kontinuierlicher Modernisierung und einem durchdachten, vielseitigen Raum- und Nutzungskonzept.

Großzügigkeit trifft Outdoor-Lifestyle – Wohnen mit Terrassen auf allen Ebenen

• Ursprüngliches Baujahr 1926, erweitert durch Anbauten in den Jahren 1962 und 1986

• Großzügiges Grundstück mit ca. 1.300 m²

• Wohnfläche ca. 360 m² (Terrassenanteile bereits berücksichtigt)

• Umfangreiche Renovierung und Modernisierung im Jahr 2001

• Weitere bauliche Veränderungen und Modernisierungen im Jahr 2018

• Erneut umfassend renoviert und modernisiert im Jahr 2025

• Insgesamt 9 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

• 6 Schlafzimmer - ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice

• 3 helle Tageslichtbäder sowie 2 separate Gäste-WCs

• 4 Kamine für eine besondere Wohnatmosphäre

• 2 Terrassen im Erdgeschoss - davon eine überdacht mit Kamin

• 2 Terrassen im Obergeschoss - davon eine überdacht mit Kamin

• Großzügige Dachterrasse mit herrlichem Weitblick

• Fußbodenheizung im modernisierten Bad des Obergeschosses

• Garage sowie zusätzlicher Unterstand

• Glasfaseranschluss

• Photovoltaikanlage mit 9,2 kWp

• Wallbox für Elektromobilität

• Stadtwasseranschluss

• Hauswasserpumpe zur Gartenbewässerung

• Kellerdusche sowie funktionale Nutzflächen im Untergeschoss

AUFTEILUNG DER ETAGEN

ERDGESCHOSS

Hauptwohnung

• Eingangsdiele

• Offener Küchen- und Essbereich mit Zugang in den Außenbereich

• Wohnbereich mit Kamin und Gartenzugang

• Gäste-WC

• Großzügige, teilüberdachte Terrassenbereiche mit Kamin

• Außentreppe mit Zugang zur oberen Wohnebene

Einliegerwohnung

- Treppenhaus
- Separater Wohnungszugang
- Wohnbereich
- Küche
- Schlafzimmer

OBERGESCHOSS

- Schlafzimmer mit Bad en Suite im modernen Loftstil
- Zweites Schlafzimmer - Puristik auf den Punkt gebracht
- Familienbad mit Tageslicht
- Gäste-WC
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zu den teilüberdachten Terrassenbereichen
- Perfekt aufgeteilt - drei Zonen, ein Stil

SPITZBODEN

- Frei*Raum auf Dielen bis in die Spitze
- Zwei großzügige, helle Zimmer zur freien Verfügung
- Dachterrasse - "Wo der Himmel beginnt und der Alltag schweigt"

KELLERGESCHOSS

- Insgesamt 5 Kellerräume
- Technikkeller mit Dusche
- Wasch- und Trockenkeller
- 3 weitere Kellerräume zur freien Verfügung
- Kellerausgangstreppe

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen.

Objektnummer: 26220028 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - Rheda

Alles zum Standort

Rheda-Wiedenbrück ist eine lebens- und lebenswerte 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, Restaurants, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen.

Alle erforderlichen Grund- und weiterführenden Schulen sind vorhanden. Das Einstein Gymnasium und die Moritz-Fontaine-Gesamtschule sind mit dem Fahrrad innerhalb von ca. 6 Minuten zu erreichen.

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: 26220028 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26220028 - 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