

Exposé

Zweifamilienhaus in Rheda-Wiedenbrück Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in Rheda



Objekt-Nr. **OM-311656**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **619.000 €**

33378 Rheda-Wiedenbrück
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	971,00 m ²	Zustand	modernisiert
Zimmer	8,00	Stellplätze	4
Wohnfläche	250,46 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf dem 971m² Grundstück mit sonniger Süd-West-Ausrichtung wurde im Jahre 1957 mit dem Massivbau des ursprünglichen, voll unterkellerten, Haupthauses begonnen. Im Jahre 1998 wurde das Haus um einen Anbau mit drei weiteren Zimmern, einem Badezimmer sowie einem ausgebauten Dachboden (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt) ergänzt.

In 2024 wurde das Objekt modernisiert und in zwei separate Wohnungen aufgeteilt. Zu den durchgeführten Arbeiten zählen u.a. die Außendämmung der gesamten Fassade, der Austausch aller Fenster (3-fach Verglasung) und Heizkörper des Haupthauses, umfassende Arbeiten in den Bereichen Elektro und Sanitär und vieles weitere. Dazu gerne mehr im Rahmen einer Besichtigung.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Eigentumswohnungen liegt vor. Beide Einheiten könnten somit auch separat verkauft / von Ihnen finanziert werden.

Wohnung EG:

Die insgesamt 135,07m² Wohnfläche verteilen sich auf vier Zimmer mit einem großen Hauptraum, der als Küche, Esszimmer und Wohnzimmer dient. Insgesamt gibt es zwei Bäder, davon ein neues Dusch-Bad und eines mit Badewanne und Dusche im Anbau des Hauses.

Der Bereich über dem Anbau ist komplett ausgebaut und bietet eine Nutzfläche von 27,58m² (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt).

Über insgesamt drei Türen ist der Zugang zu den weitläufigen Gartenflächen mit einer großen und einer kleinen Terrasse möglich.

Als weiteres Highlight kaufen Sie mit der Wohnung auch eine neue Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 9kWp, welche als Eigenverbrauchsanlage dient.

Wohnung OG:

Über den großzügigen Eingangsflur des Zweifamilienhauses, in dem problemlos Kinderwagen und co. Platz finden können, erhalten Sie per Wohnungseingangstür Zugang zum eigenen Treppenflur mit Gäste-WC im Erdgeschoss.

Die Treppe im wunderschönen „runden“ Treppenhaus führt Sie in den Hauptteil der Wohnung, der über insgesamt vier Zimmer und zwei Badezimmer verfügt.

Bei dieser Wohnung sind beide Bäder und das WC neu. Eines der Bäder ist direkt von einem der möglichen Schlafzimmer „En-Suite“ zu erreichen.

Die Küche und das Wohnzimmer sind über den Balkon mit einander verbunden, welcher durch die tolle Südwest-Ausrichtung den ganzen Tag Sonne spenden kann. Eine Verblendung des Balkons wird selbstverständlich noch in Absprache mit dem Käufer beschafft und montiert.

Weiteres Ausbaupotenzial bietet der bereits gedämmte Dachboden mit einer Nutzfläche von 42,95m² (nicht in der Wohnfläche enthalten), der bereits jetzt vom Hauptflur aus zu erreichen ist.

Zu dieser Wohneinheit gehört eine 5,76 kWp Photovoltaikanlage aus dem Jahre 2008, die durch Volleinspeisung eine garantierte Vergütung von über 46 Cent / kWh bis 2028 einbringt. Der Wechselrichter der Anlage ist neu.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Vorbereitung für Highspeed-Glaserfaserinternet liegt bereits im Keller des Hauses.

Auf dem großen Grundstück wäre es möglich eine Parzellierung, zum Beispiel für ein Tiny House, vorzunehmen. Pläne dazu liegen bereits vor, Details gerne in einem persönlichen Gespräch.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück noch eine Garage, die planmäßig abgerissen werden soll.

Sollten Sie an einer der Wohnungen oder dem gesamten Objekt Interesse haben, melden Sie sich gern mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Wir möchten Sie bitten von Mietanfragen Abstand zu halten.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, direkt vom Eigentümer.

Energieausweis:

Typ: Bedarfsausweis nach Vorgaben des GEG vom 16.10.2023

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 183,9 kWh/(m²·a)

Erstellungsdatum: 14.10.2024

Gültig bis: 13.10.2034

Lage

Dieses umfassend modernisierte Zweifamilienhaus befindet sich in verkehrsgünstiger und zentraler Lage von Rheda.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, der Bahnhof von Rheda und Schulen sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Außenansicht 3



WE1: Wohnbereich

Exposé - Galerie



WE1: Wohnbereich



WE1: Wohnbereich

Exposé - Galerie



WE1: Bad 1



WE1: Bad 1

Exposé - Galerie



WE1: Zimmer Anbau / Ausgang DB



WE1: Dachboden

Exposé - Galerie



WE2: Eingang / Treppenhaus



WE2: Treppenhaus

Exposé - Galerie



WE2: Flur



WE2: Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WE2: Schlafzimmer 1



WE2: Bad 1

Exposé - Galerie



WE2: Bad 1



WE2: Bad 1

Exposé - Galerie

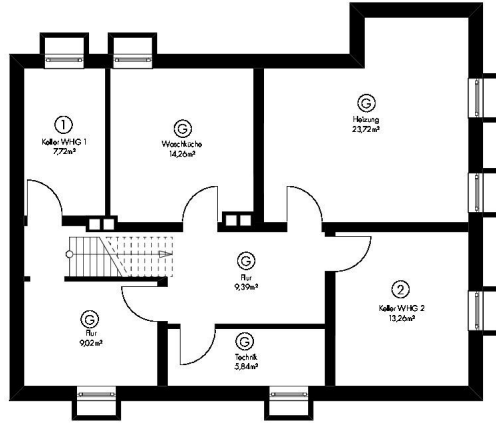


WE2: Küche

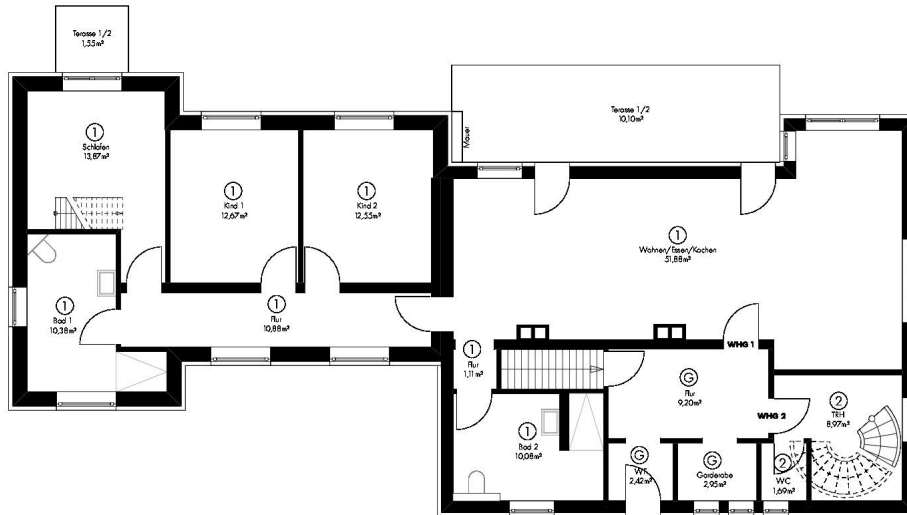


WE2: Schlafzimmer 2 mit Bad 2

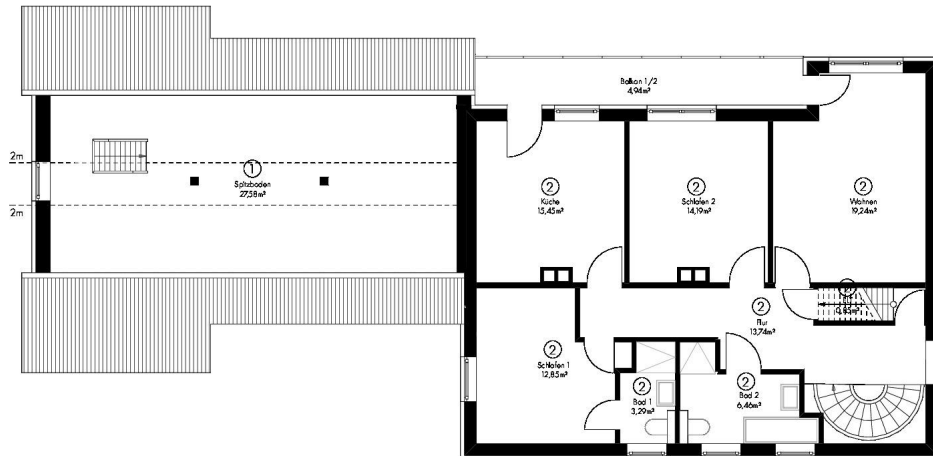
Exposé - Grundrisse



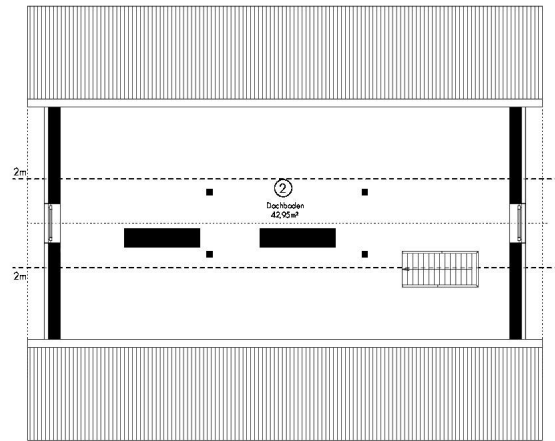
Exposé - Grundrisse



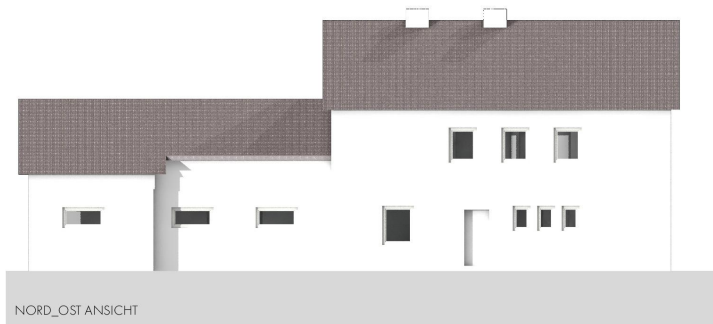
Exposé - Grundrisse



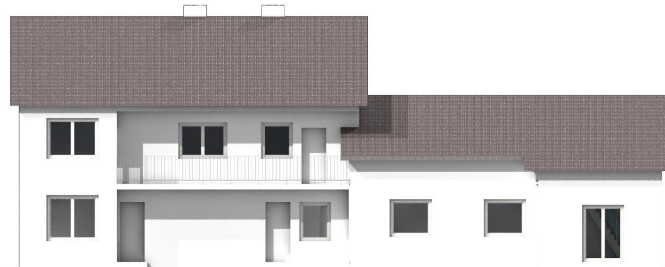
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

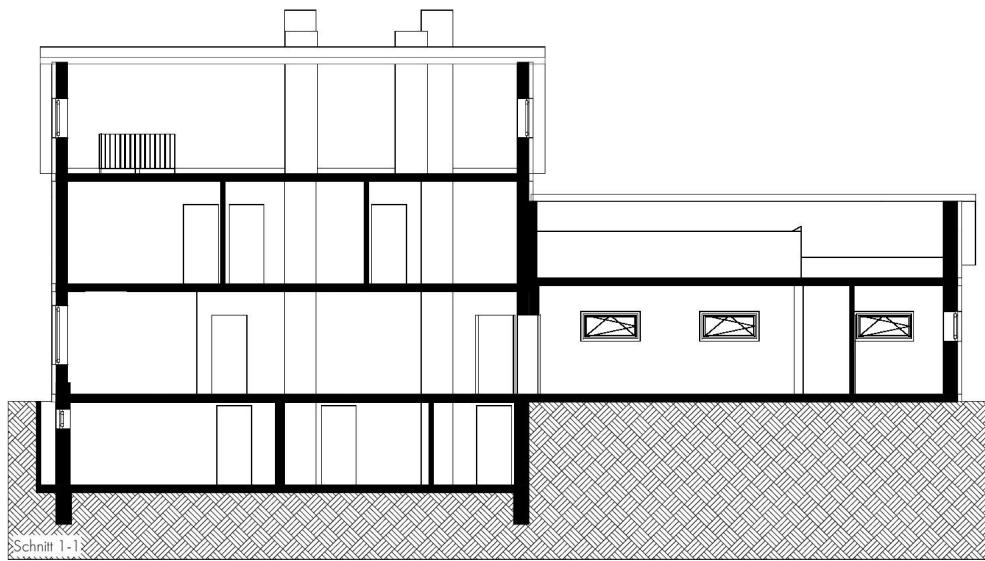


SÜD_WEST ANSICHT



SÜD_OST ANSICHT

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

