

Exposé

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



Objekt-Nr. **OM-311656**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

33378 Rheda-Wiedenbrück
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1957	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 971 qm 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 nun 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 Abgeschlossenheitserklärung zur Aufteilung in Eigentumswohnungen ist beantragt und sollte in Kürze vorliegen. Nach erfolgter Aufteilung in Eigentumswohnungen, könnten beide Einheiten von einander separat verkauft / von Ihnen finanziert werden.

Wohnung EG:

Die insgesamt 135,07 qm 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 27,58 qm (nicht in der Wohnfläche berücksichtigt).

Ebenfalls zu dieser Einheit gehört eine neue Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 9kWp, welche als Eigenverbrauchsanlage dient.

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

Wohnung OG:

Auch diese Wohneinheit verfügt über insgesamt vier Zimmer und zwei Badezimmer, ebenfalls eines mit Dusche und Badewanne. Ein weiteres (Gäste-)WC befindet sich im Eingangsbereich der Wohnung im Erdgeschoss, bevor man über das wunderschöne „runde“ Treppenhaus in den Hauptteil der Wohnung gelangt.

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 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 bei dieser Wohnung der bereits gedämmte Dachboden mit einer Nutzfläche von 42,95 qm (nicht in der Wohnfläche enthalten).

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

Highspeed-Glaserfaserinternet liegt für beide Wohneinheiten im Haus.

Ein aktueller Energieausweis ist in Erstellung / liegt zur Besichtigung vor.

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.

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 - Galerie



Außenansicht 2



Außenansicht 3

Exposé - Galerie



WE1: Wohnbereich



WE1: Wohnbereich

Exposé - Galerie



WE1: Wohnbereich



WE1: Bad 1

Exposé - Galerie



WE1: Bad 1



WE1: Zimmer Anbau / Aufgang DB

Exposé - Galerie



WE1: Dachboden



WE2: Eingang / Treppenhaus

Exposé - Galerie



WE2: Treppenhaus



WE2: Flur

Exposé - Galerie



WE2: Wohnzimmer



WE2: Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



WE2: Bad 1



WE2: Bad 1

Exposé - Galerie



WE2: Bad 1



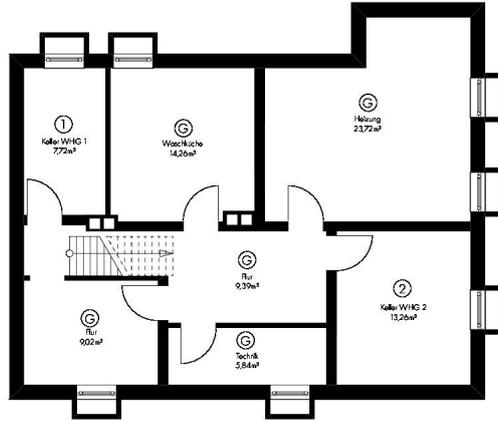
WE2: Küche

Exposé - Galerie

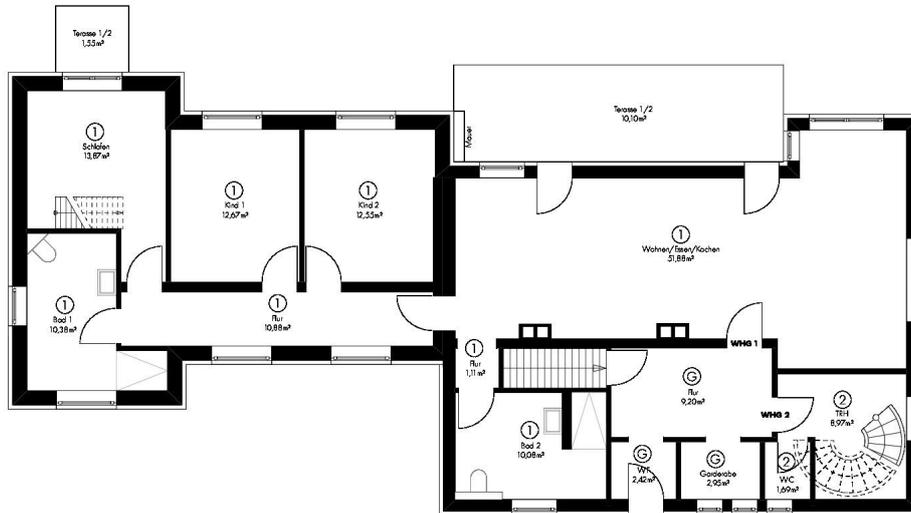


WE2: Schlafzimmer 2 mit Bad 2

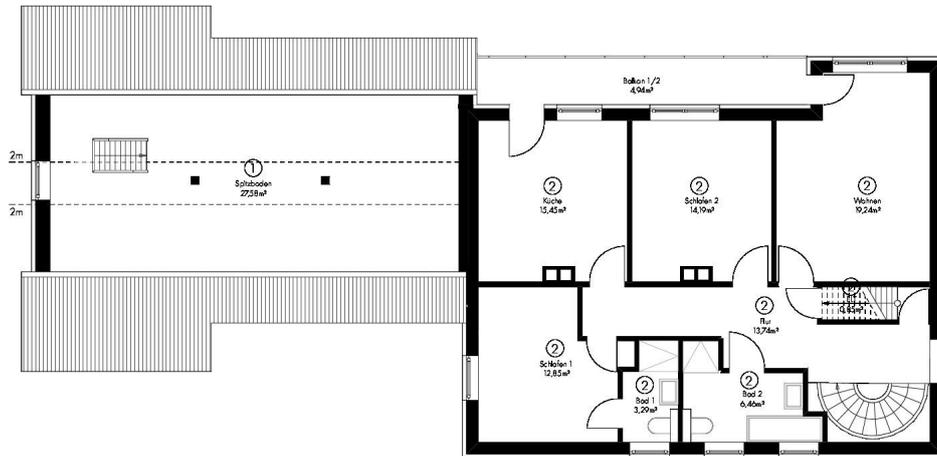
Exposé - Grundrisse



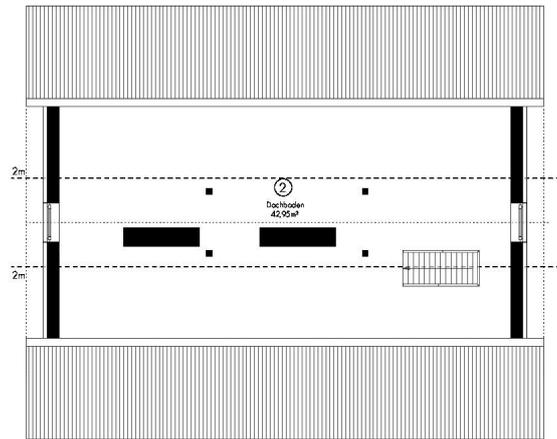
Exposé - Grundrisse



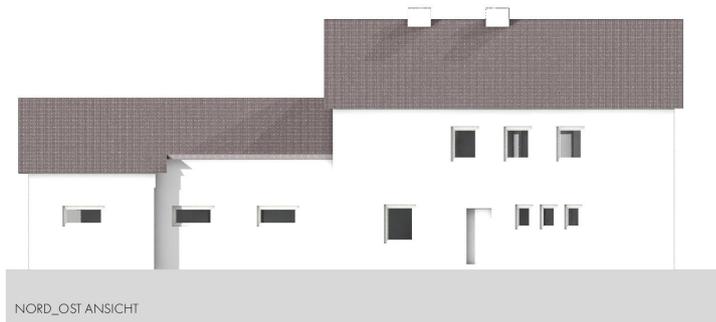
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



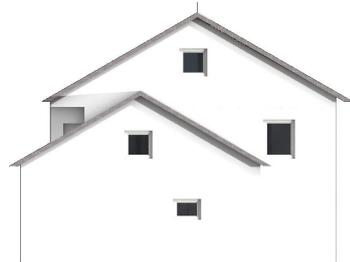
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

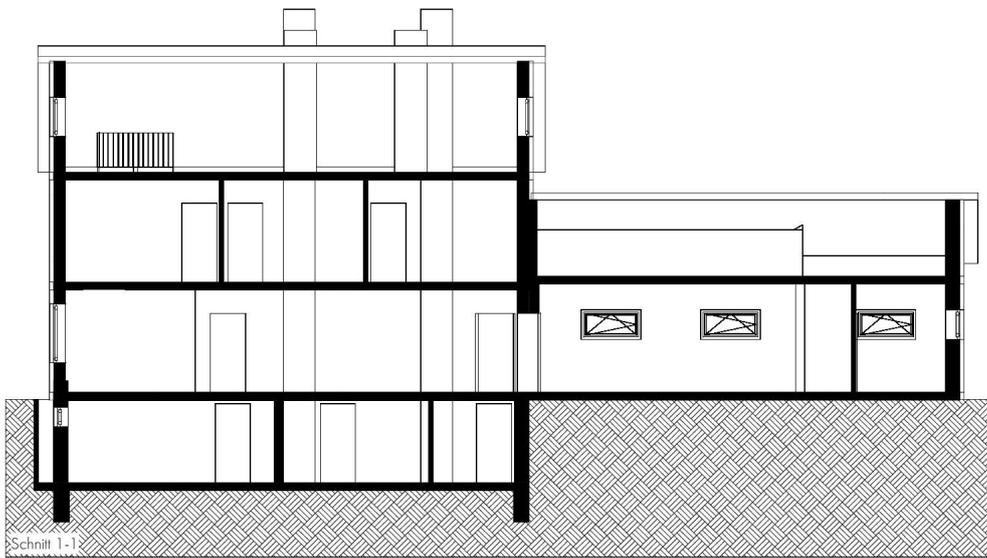


SÜD_WEST ANSICHT



SÜD_OST ANSICHT

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

