

Exposé

Villa in Rheda-Wiedenbrück

Einzigartiges kernsaniertes Villenanwesen auf weitläufigem Grundstück



Objekt-Nr. OM-318656

Villa

Verkauf: **1.585.000 €**

33378 Rheda-Wiedenbrück
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	2.945,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	340,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	115,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das luxuriöse, repräsentative Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von 340 m², eine zusätzliche Nutzfläche von 115 m², sowie eine Doppelgarage, einen Carport sowie weitere Stellplätze. Das Objekt wurde im Jahr 2012 sehr umfangreich von den jetzigen Eigentümern komplett kernsaniert. Die Sanierung wurde von einem renommierten Architekturbüro geplant und koordiniert. Bei der Sanierung wurde Wert darauf gelegt, dass das Haus technisch und energetisch modernsten Standards entspricht. Doch wurde dabei auch der ursprüngliche Charakter der Villa erhalten, z.B. mit dem Erhalt der originalen Rundbagentüren im EG.

Das Anwesen verfügt über 7 (Schlaf-) Zimmer, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Bäder mit Dusche und Wanne, 4 separate WCs und bietet im Untergeschoss diverse Stauräume. Die Aufteilung der Räume bietet vielfältige Möglichkeiten für eine große Familie oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Absolut einmalig ist die Lage mit vollkommener Privatsphäre, da das Grundstück in zweiter Reihe von der Straße liegt und mit altem Baumbestand ringsherum uneinsehbar von außen ist. Ein weiteres Highlight des Anwesens ist sicherlich die ca. 200 m² große Südterrasse mit einer 24 m breiten elektrischen Markise.

Der Garten ist geschmackvoll angelegt mit schönen Beeten und Pflanzen sowie mit unterschiedlichen Plätzen zum gemeinsamen Zusammensitzen, Essen, Grillen und Entspannen. An der Südseite des Grundstücks befindet sich ein Tauchbecken von dem ausgehend ein künstlicher Bachlauf angelegt wurde, der aus einer unterirdischen Zisterne gespeist wird. Der danebenliegende, gemütliche gepflasterte Sitzplatz bietet im Sommer einen angenehmen Sitzplatz im Schatten mit Blick auf die schön angelegte Brunnenanlage.

Ausstattung

Die großzügige und helle Küche (mit angeschlossenem Vorratsraum) mit einer Fläche von ca. 24 m² wurde ebenfalls im Jahr 2012 komplett neu individuell geplant und eingebaut. Die Küche inklusive aller Einbauschränke, einer besonderen Quarzsteinarbeitsplatte sowie aller hochwertigen Einbaugeräte ist im Preis inbegriffen.

Enthaltene Markengeräte:

Siemens Herd mit Ceranfeld, Gasherd Siemens, Wärmeschublade + Backofen von Gaggenau, Dunstabzug von Gutmann, Spülmaschine Siemens, Spülbecken der Marke Franke

Weitere Ausstattungen / Besonderheiten:

Im gesamten Haus existieren Netzwerk Verkabelungen (LAN- Anschlüsse in den meisten Räumen vorhanden)

Internetgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/sec Download u. 50 Mbit/sec Upload

Die LAN-Verteiler und die kompletten WLAN-Endgeräte können übernommen werden

In fast allen Räumen Telefonanschlüsse und Fernsehanschlüsse

Elektrische Rollläden in allen Räumen im EG mit zentraler Steuerung, auch einzeln steuerbar

Rollläden in allen Räumen manuell im 1. OG

Im DG hochwertige Velux Dachfenster zum Teil in Übergröße und mit elektrischen Außenrollos

Fliegengitter an den meisten Fenstern und Türen

2-fach verglaste abschließbare Holzfenster mit einbruchshemmendem, verstärktem Glas

Kamin im Wohnzimmer, der in der Übergangszeit den Wohnbereich ausreichend beheizt, sodass keine weitere Heizung notwendig ist. Das Holz dazu kommt „gratis“ vom eigenen Grundstück.

Hochwertige massive Einbauschränke im OG in den Schlafzimmern / Ankleidezimmer in Schreinerqualität

Integrierte Lautsprecherboxen in der Decke im Esszimmer

Eigene Außenwasserzähler, sodass für Gartenwasser keine Abwassergebühren bezahlt werden müssen.

Geschmackvolle Außenbeleuchtungen sowie helle LED-Strahler mit Bewegungsmeldern an den Dachecken des Hauses sorgen auch bei Dunkelheit für ein angenehmes und sicheres Ambiente.

Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Haus in einem eigenständigen Gebäude eine Doppelgarage mit elektrischem Tor.

Zusätzlich finden Sie auf dem großen repräsentativen Hof noch einen Carport mit angebautem Abstellraum für Rasentraktor und Fahrräder. Auf dem Hof haben mindestens 5 weitere PKWs Platz, ohne dass rangiert werden muss. Weitere Gartenhäuser für Gartengeräte und für Brennholz bieten viel Platz zum Verstauen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Energieverbrauch ist aufgrund vieler energetischer Maßnahmen und Modernisierungen relativ niedrig. Der Energieverbrauchsausweis gibt einen Wert von 91,0 kWh/m²a an, wobei dabei das Wohnhaus ständig von 5 Personen genutzt wurde.

Energetische Merkmale bzw. energetische Sanierungs-Maßnahmen:

Öl Brennwertheizung aus 2012 mit hervorragenden Werten (regelmäßige Wartung durch Fachfirma)

Der Wasserboiler wurde im Jahr 2023 erneuert

Die Heizungspumpen für den Heizkreislauf sowie den Warmwasserkreislauf wurden in 2024 durch neue, energieeffizientere Pumpen ersetzt.

Komplette Dämmung Kellerdecke

Dämmung aller Dachschrägen bis zum Dachspitz

Dämmung der Decke des DG zum Dachboden

Dämmung des Balkons von unten, um Kältebrücke zu vermeiden

Hochwertige neue 2-fach verglaste Fenster

Die angrenzenden Grundstücke im Süden und im Westen können bei Interesse ebenfalls erworben werden

Gartengroßgeräte wie z.B. Aufsitzmäher, Motorhäcksler, Leitern, etc. können übernommen werden.

Auch kann (fast) das gesamte Mobiliar bei Interesse ebenfalls erworben werden.

Lage

Vom Grundstück aus führt ein Tör direkt an die Ems, von wo aus Sie endlose Spaziergänge in die Natur unternehmen können. Ebenso erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig die Innenstadt von Rheda, den Bahnhof, sowie eine Grundschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen können ebenfalls in wenigen Minuten erreicht werden. Alle wichtigen (Fach-) Ärzte, sowie Apotheken findet man vor Ort. Mehrere Krankenhäuser gibt es in Wiedenbrück sowie in Gütersloh.

Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, Discounter, Restaurants, Hotels, diverse Geschäfte und Friseure sind teils fußläufig vor Ort.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück bietet alles, was das Herz begehrt, Freibäder, einen öffentlichen Park mit Schloss, Stadtbibliothek, natürlich auch Naherholung, Grünflächen, Wald, etc..

Viele bekannte Firmen und internationale Marktführer sind hier in Rheda-Wiedenbrück, bzw. im Kreis Gütersloh zuhause

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Südseite

Exposé - Galerie



Winterimpressionen



Westseite

Exposé - Galerie



Westseite mit Zufahrt und Hof



Nordseite

Exposé - Galerie



repräsentative Einfahrt



Süd-Terrasse

Exposé - Galerie



große Südterrasse

Exposé - Galerie



Blick nach Südwest



wunderschöne Bepflanzung

Exposé - Galerie



weitzläufiger Garten mit Brunne



Tauchbecken mit Sitzecke

Exposé - Galerie



überdachter Hauseingang



Diele im EG



Diele im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn Zimmer mit Kamin



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



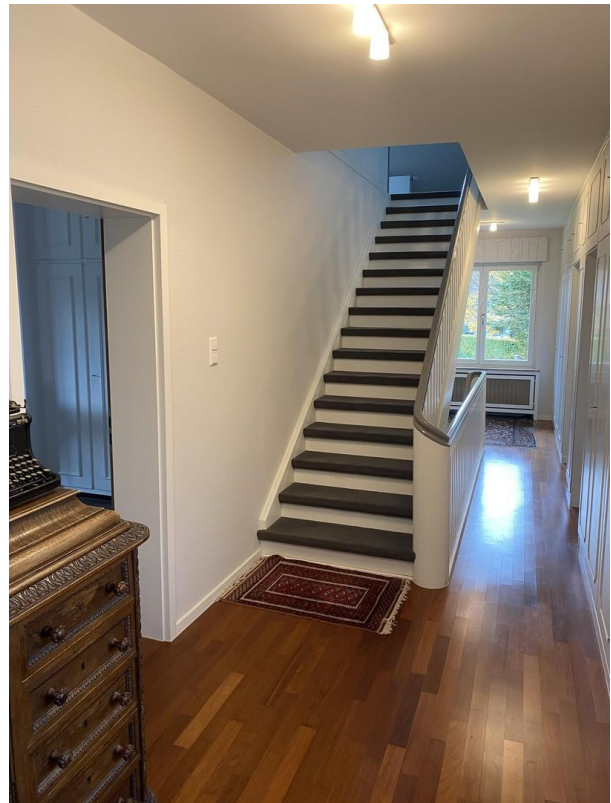
Exposé - Galerie



Arbeitszimmer im EG



Flur im OG



Flur OG mit Treppe ins DG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Gästezimmer im OG



Arbeitszimmer im OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer im OG



Kinderzimmer im OG

Exposé - Galerie



WC Eltern OG



Kinderbad im OG

Exposé - Galerie



WC Kinder OG



Elternbad OG

Exposé - Galerie



Elternbad OG

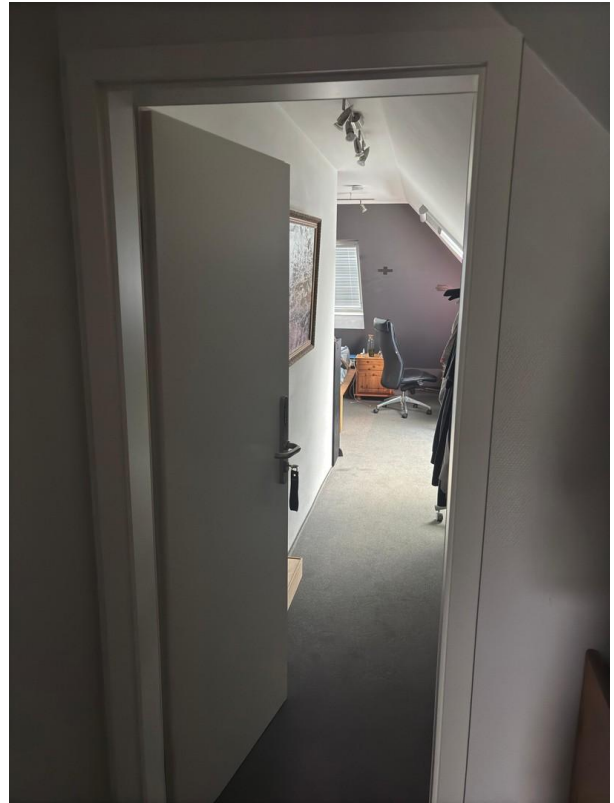


Flur im DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 im DG



Blick in Kinderzimmer 2 im DG



WC im DG

Exposé - Galerie



großer Kellerraum



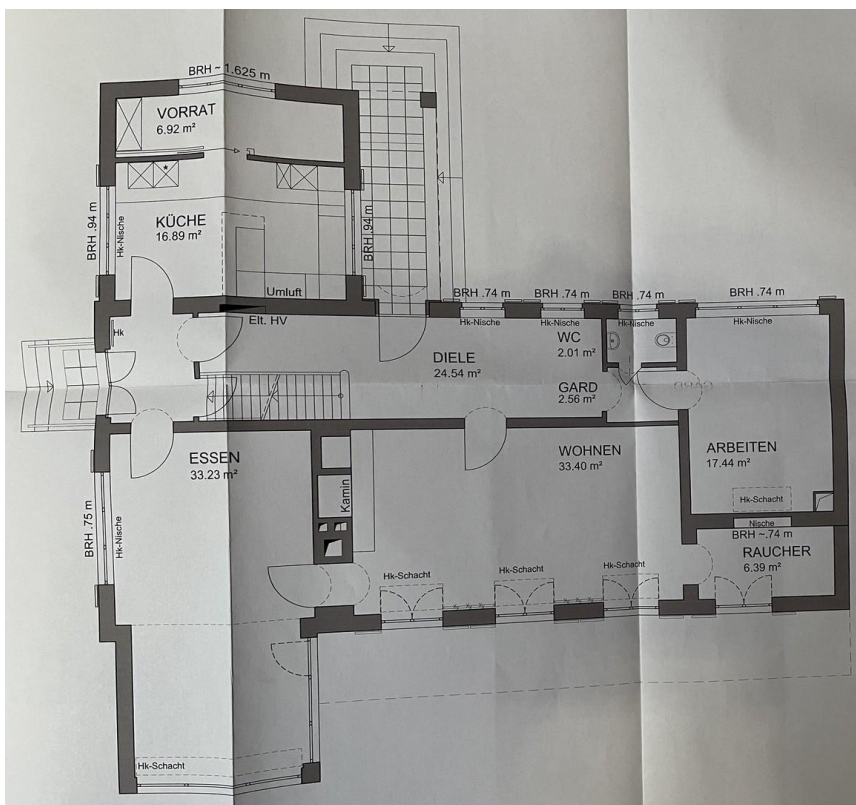
Waschküche Keller

Exposé - Galerie

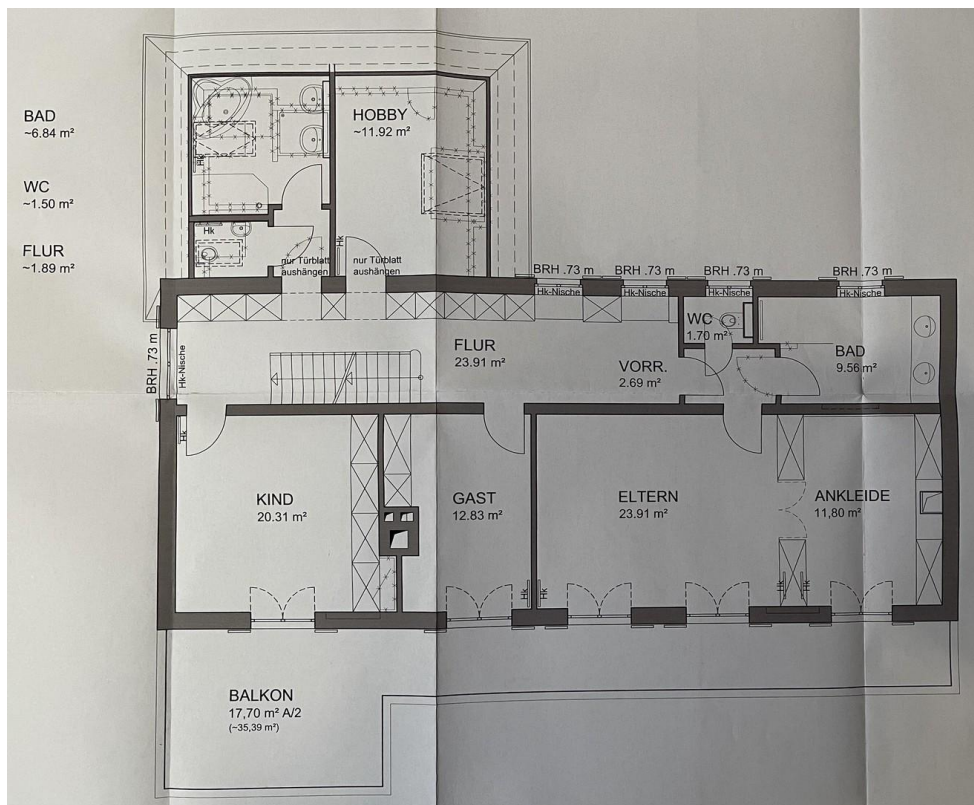


effiziente Öl Brennwertheizung

Exposé - Grundrisse

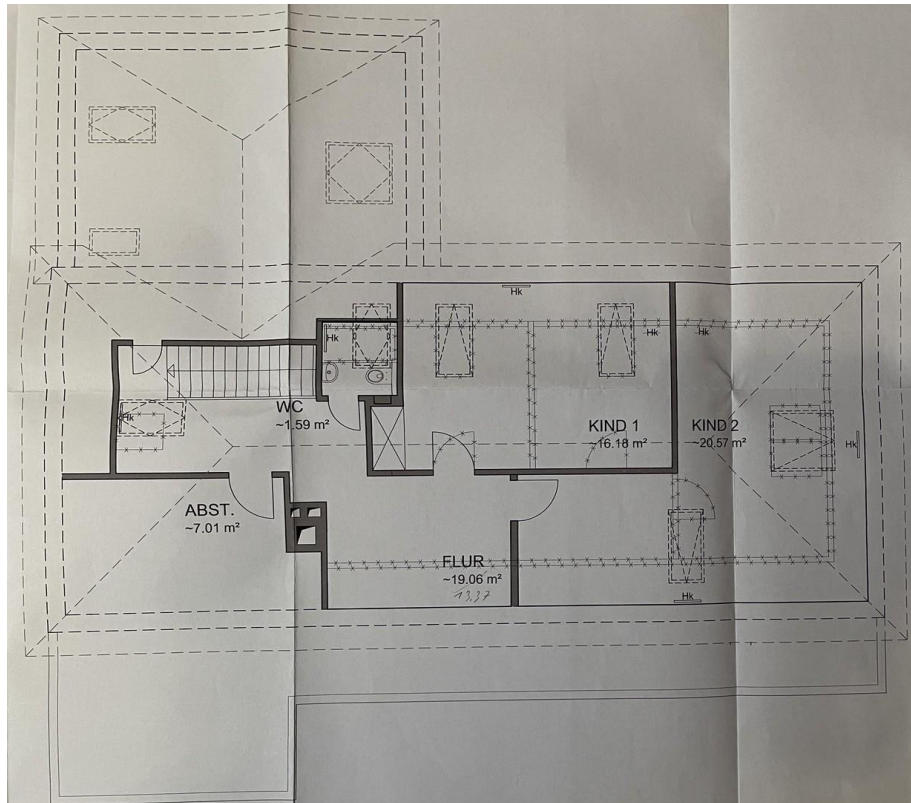


Grundriss Erdgeschoss

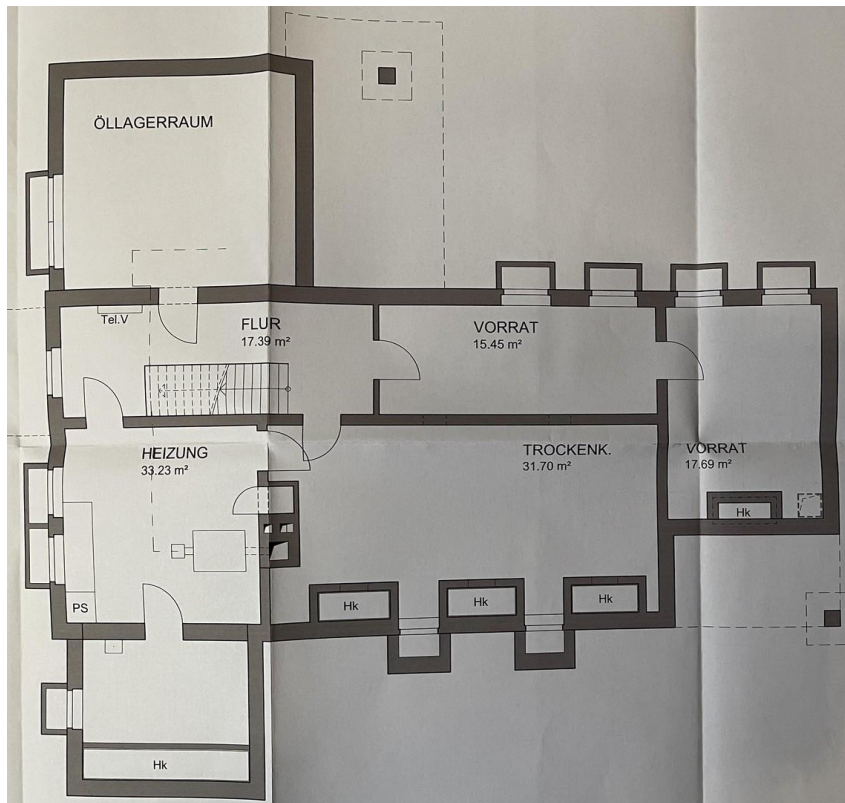


Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss