

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rheda-Wiedenbrück

### Großes Ein/Zweifamilienhaus mit Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-415176

### Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Stromberger Str. 15b  
33378 Rheda-Wiedenbrück  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.083,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	277,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	327,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das als Einfamilienhaus errichtete Haus hat eine Wohnung im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Im Spitzdach über der im Nebengebäude befindlichen Doppelgarage ist noch ein Bodenraum, der über eine Treppe in der Garage erreicht wird. Er hat Zugang zur Dachterrasse. Das Haupthaus ist voll unterkellert (Raumhöhe ca. 2,35 m). beide Etagen und ein Teil des Kellers sind mit Granitplatten und Fußbodenheizung ausgestattet. Fußbodenheizung ist auch in der Garage. Im Wohnzimmer steht ein Speckofen. Im DG und im Spitzboden sind Anschlüsse für Küchenausbau vorhanden. Das EG hat eine Wohnfläche von rd. 153 qm, das DG von rd. 124 qm. Alle Fenster im EG und DG haben elektrische Kunststoffrollläden mit Ausnahme der Dachflächenfenster. Im EG ist eine große Wohnküche vorhanden mit Zugang zur Terrasse, die ebenfalls mit Granitplatten belegt ist. Hinter der Küche ist ein Abstellraum, über den man auch in die Garage gelangt.

Über das Objekt liegt ein Gutachten des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh vom 12.05.2022 vor, welches für den 01.03.2020 einen Verkehrswert von 680.000 € ermittelt hat. Damals zugrunde gelegt wurde ein Bodenrichtwert von 290 Euro/qm. Er beträgt heute 380 EUR/qm. Es kann ernsthaften Interessenten vorgelegt werden.

Das Gutachten führt auch folgende Bauschäden auf:

Putzschale im Keller teilweise schadhaft; Putzschäden (Rissbildungen) in allen Geschossen; diverse Fettenköpfe schadhaft.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Grundstück liegt in zweiter Reihe von der Stromberger Str. aus und ist voll erschlossen. die Wiedenbrücker Innenstadt und der Emssee sind in einer Entfernung von ca. 700 m fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,79 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht 2



# Exposé - Galerie



Gartenansicht 3



Zugang Dachterrasse



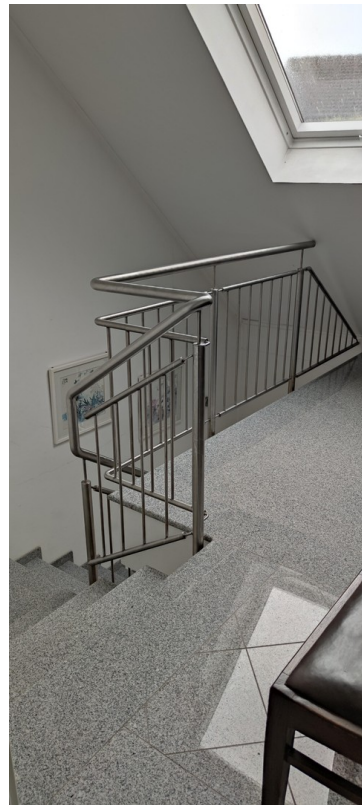
# Exposé - Galerie



Wohnküche



Treppenhaus unten



Treppenhaus oben

# Exposé - Grundrisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh  
(Aktenzeichen: 700 / 2021-04476)



### Anlage 7: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

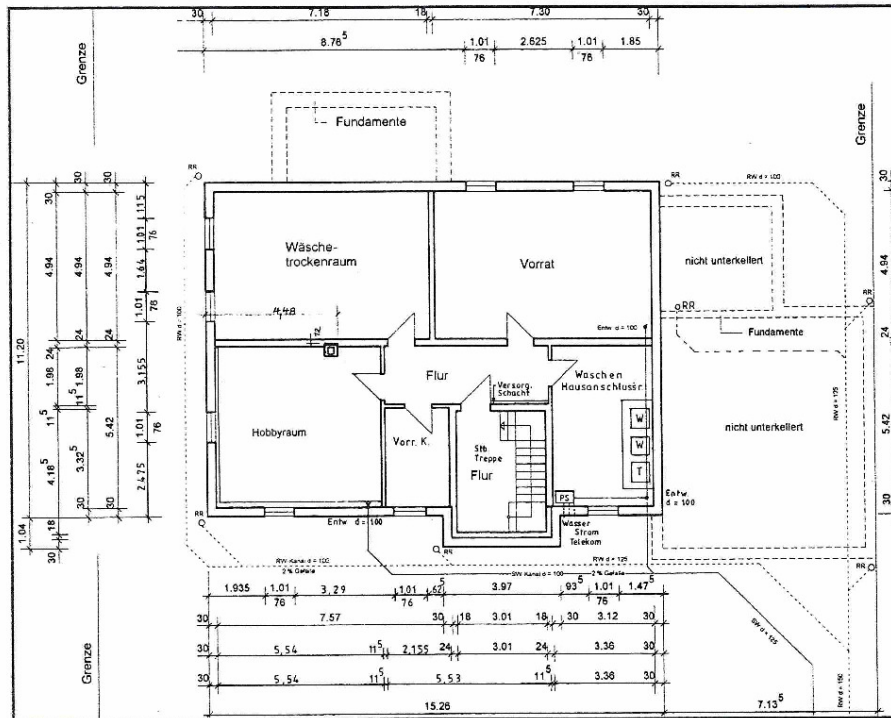


# Exposé - Grundrisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh  
(Aktenzeichen: 700 / 2021-04476)



## Anlage 8: Grundriss Kellergeschoss (unmaßstäblich)



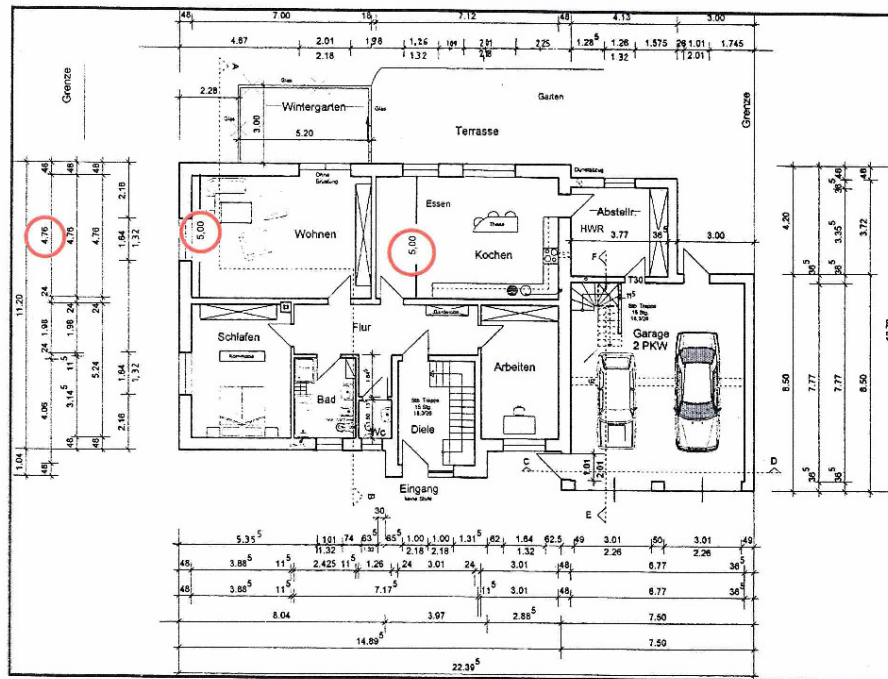


# Exposé - Grundrisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh  
(Aktenzeichen: 700 / 2021-04476)



**Anlage 9: Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich)**



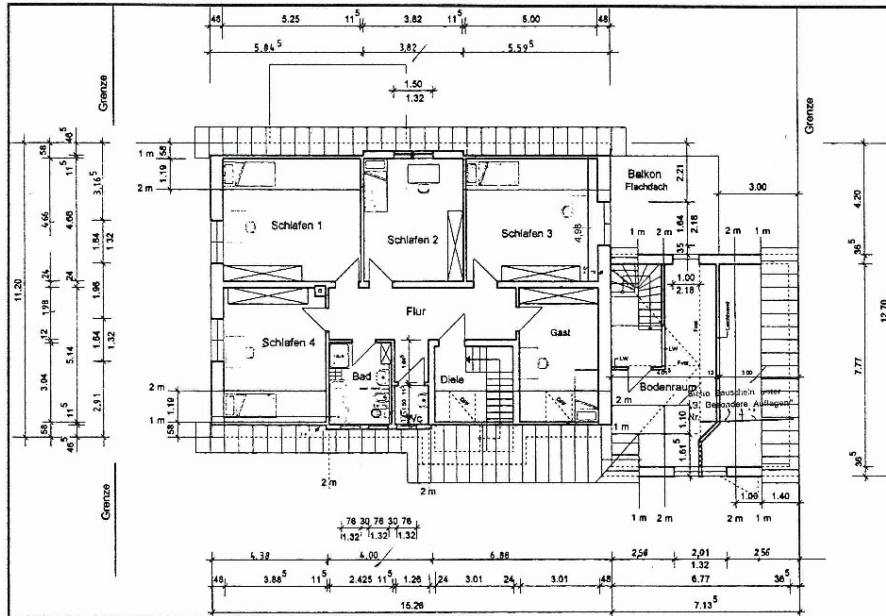
Abweichende Raummaße rot markiert

# Exposé - Grundrisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh  
(Aktenzeichen: 700 / 2021-04476)



Anlage 10: Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich)





# Exposé - Grundrisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh  
(Aktenzeichen: 700 / 2021-04476)



## Anlage 11: Schnitte (unmaßstäblich)

