

# Exposé

## Wohnung in Rheda-Wiedenbrück

**Erstbezug! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & KfW40 QNG  
in Wiedenbrück – Wohnen auf neuem Niveau**



Objekt-Nr. OM-424207

### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ilona Frese

Am Triftbaum 12  
33378 Rheda-Wiedenbrück  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	3.825 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	82,21 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Erdwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	145 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	245 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen im beliebten Ortsteil Wiedenbrück:

Diese hochwertige Neubauwohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und eine ruhige Wohnlage. Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit Süd-Balkon oder Terrasse – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität und Nachhaltigkeit legen.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten Neubau nach KfW40 QNG-Standard. Die Beheizung erfolgt nachhaltig über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung.

Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang zu allen Etagen.

## Ausstattung

- ✓ Aufzug im Haus
- ✓ Moderne Einbauküche in hellen Tönen (125 €/Monat)
- ✓ Sonniger Balkon oder Terrasse
- ✓ Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- ✓ Hochwertige Bodenbeläge
- ✓ Barrierearmes Bad mit bodengleicher Dusche
- ✓ Zusätzliches Gäste-WC
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Video-Sprechanlage
- ✓ Eigener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- ✓ Fahrradhaus
- ✓ Aufzug
- ✓ Außenstellplatz (30 €/Monat)

Bezugsfertig ab März 2026

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

✓ Ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Haustiere sind nicht erwünscht.

Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage mit folgenden Angaben:

- ✓ Vor- und Nachname
- ✓ Telefonnummer
- ✓ aktuelle Berufs-/Einkommenssituation

✓ mit wie vielen Personen möchten Sie einziehen

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße Am Triftbaum im begehrten Wiedenbrück.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 3 km entfernt, die Anbindung an die A2 ist ideal.

Naherholung in direkter Nähe:

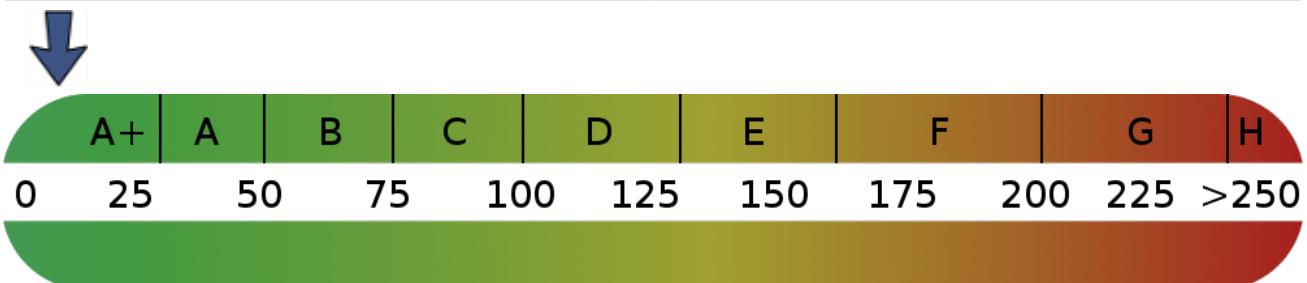
Der Flora-Westfalica-Park sowie die Ems-Promenade bieten Natur, Erholung und vielfältige Aktivitäten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Haus Frontansicht

# Exposé - Galerie



Haus Balkonansicht



Wohn-/Küchenbereich



Balkonblick

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnen/Kochen Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse

