

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rheda-Wiedenbrück

### Bestlage OT Wiedenbrück, 7ZK3B EG Maisonette in Fachwerkhaus, vielseitig nutzbar!



Objekt-Nr. **OM-329631**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.300 € + NK**

33378 Rheda-Wiedenbrück  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1745	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	440 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

"Haus im Fachwerkhaus" in absoluter Spitzenlage im OT Wiedenbrück.

1980 vollständig neu aufgebaut und seither laufend renoviert.

Die Fläche erstreckt sich über zwei Etagen und ist mit etwas Aufwand in zwei dann völlig separate Wohnungen von ca. 100 und 75 qm teilbar.

Hierzu gerne mehr im persönlichen Gespräch, am besten bei einem Besichtigungstermin.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Kanzlei/Büro/Praxis mit angrenzender Wohnung, optimal für Freiberufler und Homeoffice auch für mehrere; optimal auch als Wohnung f. 2 Generationen, Senioren-WG etc. pp..

Für Familien wäre eine Belegung mit Eltern und zwei Kindern optimal, drei Kinder sind noch komfortabel möglich.

Für mehr als fünf Personen ist das Objekt nicht geeignet.

Derzeit ist eine Küche verbaut, die nach Absprache übernommen werden kann.

Energieausweis liegt nicht vor, da Denkmal.

Bitte beachten Sie bei Interesse, dass es sich bei dem angebotenen Objekt um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, welches natürlich nicht nach ökologischen Gesichtspunkten erbaut wurde.

Wo immer möglich werden modernste Komponenten verwendet, dennoch ist mit einem höheren Energieaufwand zu rechnen.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse, der angrenzende kleine Garten kann anteilig genutzt werden.

Der Hauswirtschaftsraum ist in die Zimmeranzahl eingerechnet, das Gäste-WC als das dritte "B".

Es steht ein gemeinsames Fahrrad- und Gerätehaus für alle Parteien zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein KFZ-Stellplatz, weitere Parkmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Umgebung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne kurzfristig einen Besichtigungstermin.

Die Wohnung ist derzeit unvermietet, eine Besichtigung ist nach Absprache kurzfristig möglich.

Weitere Bilder gern auf Anfrage, einen eigenen Eindruck können diese jedoch nie ersetzen...

## Lage

Das Haus liegt zwischen der Langen Strasse und dem Mühlenwall mitten im Zentrum von Wiedenbrück, direkt am Emssee.

Als einzige im Haus hat die betreffende Wohnung zwei Adressen, je Strasse eine und ist als einzige im Objekt auch von der Langen Strasse aus zu betreten.

Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte (Di. und Sa.), KiTas, Grundschulen und das Ratsgymnasium sind fussläufig in wenigen Minuten erreichbar, Supermärkte, Discounter und alle weiteren Schularten per Fahrrad ebenfalls in vergleichbarer Zeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hauseingang Mühlenwall



Innenbereich EG Deele/WoZi

# Exposé - Galerie



"Haustor" vorn



Kamin

# Exposé - Galerie

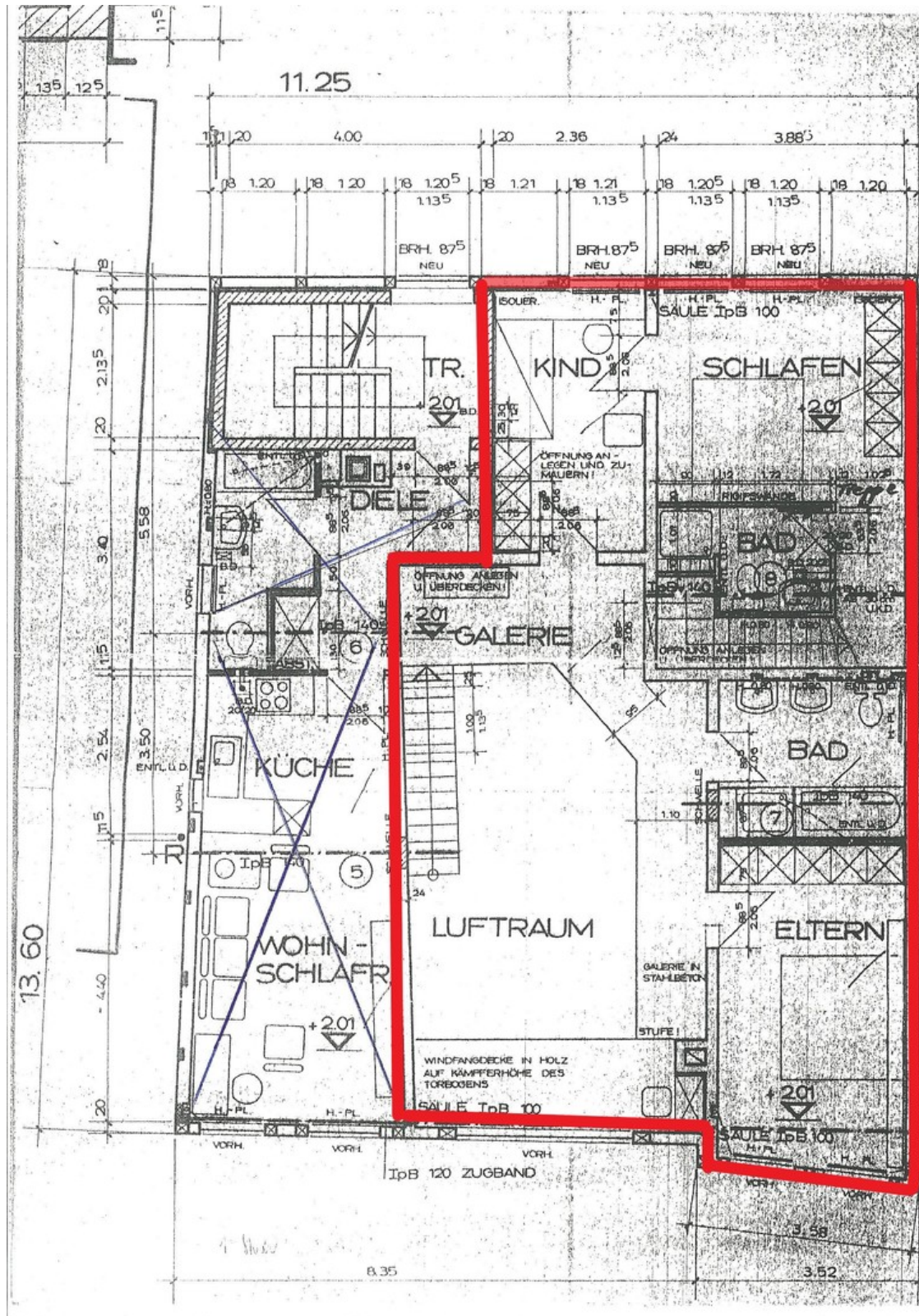


1. Ausgang ins IOG



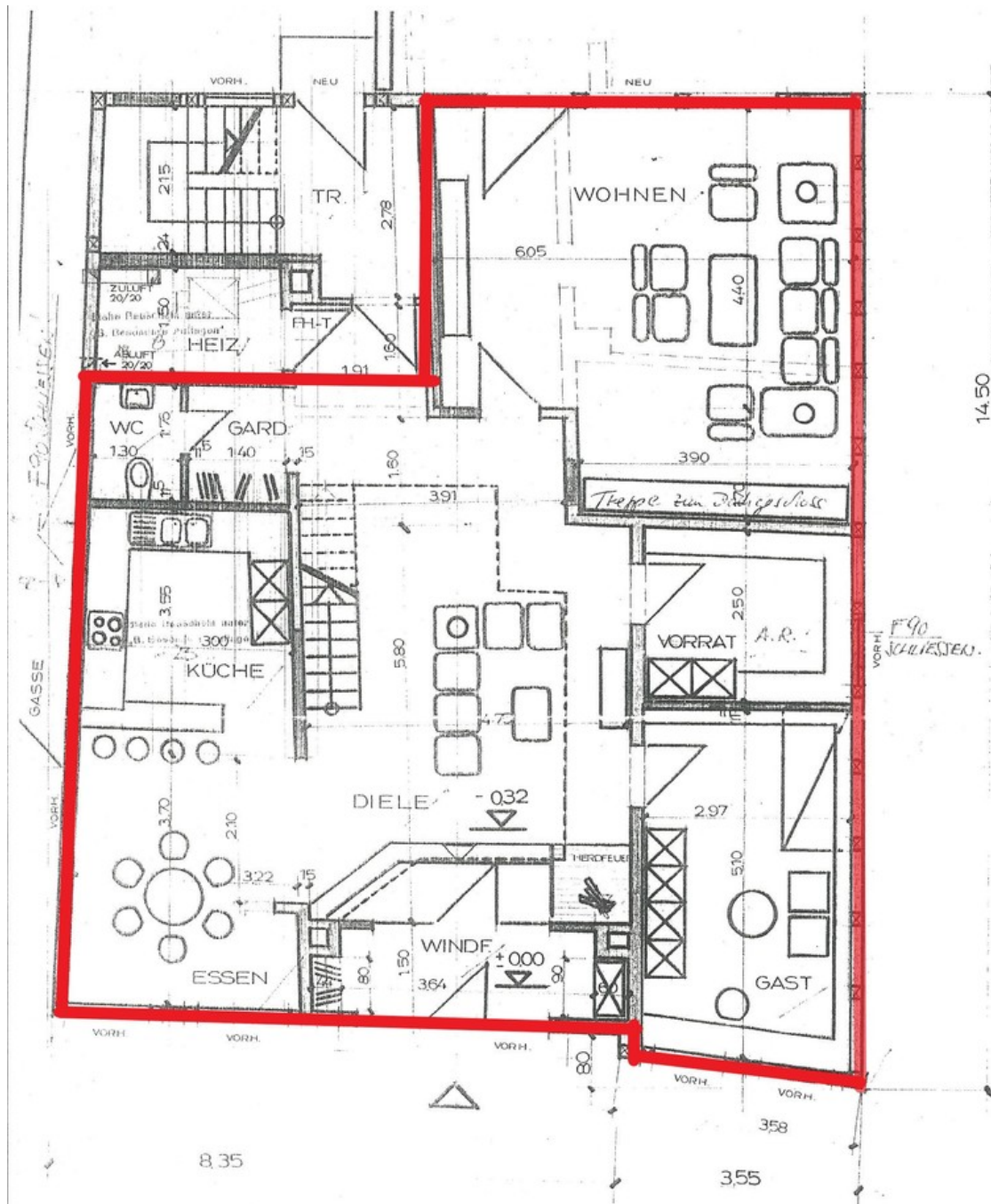
Aussenansicht Lange Strasse

# Exposé - Grundrisse



1OG

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

EG