



**NEUBAUGEBIET: „FALKENWEG“  
32289 RÖDINGHAUSEN-SCHWENNINGDORF**

**DAS PERFEKTE WOHNEN  
FÜR JUNGE FAMILIEN!**

## IHR ANSPRECHPARTNER



**ROMAN  
KUZKE**

Vertrauen Sie meiner Expertise als erfahrener Immobilienfachmann in der Region.

Seit über 15 Jahren bin ich im Bündler Immobilienmarkt zuhause und hier kenne ich mich aus!

Meine langjährige Erfahrung ist Ihre Sicherheit, bestens beraten und betreut zu sein.

📍 Bahnhofstr. 48 | 32257 Bünde

☎ Tel.: 05223 522 100

Mobil: 0179 538 96 53

✉ Mail: [rkuzke@bem-immobilien.de](mailto:rkuzke@bem-immobilien.de)



## IHR WOHNHAUS IST SO INDIVIDUELL WIE SIE SELBST.



**Realisieren Sie Ihre eigene Immobilie –  
sicher, schnell und unkompliziert!**



Herzlichen Glückwunsch – der erste Schritt ist  
getan! Sie halten die perfekte Wohnsituation für  
Ihre junge Familie in den Händen.

Eine großzügige Raumaufteilung mit praktischem  
Grundriss und Garten sowie die durchaus vorteil-  
hafte Lage dank nahegelegenen Kindergarten,  
Schule und Freizeitmöglichkeiten warten auf Sie.

Lassen Sie sich auf den folgenden Seiten von  
Ihrer neuen Traum-Immobilie überzeugen.

Und bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gern  
zur Verfügung!

RÖDINGHAUSEN	04-07
DAS PROJEKT	08-09
HAUS LINKS	10-11
HAUS MITTE	12-13
HAUS RECHTS	14-15
RAUMAUFTeilUNG	16-17
FINANZIERUNGSBEISPIEL	18-19



Wiehenstadion

Sportplatz

Gesamtschule

Neubaugebiet

Kindergarten

Penny

Bäckerei

Eiscafé

Edeka

BÜNDER STRASSE

BÜNDER STRASSE

FALKENWEG

ZUM NORDBACHSEK

AN DER STERTWELLE

MILANWEG

ADLERWEG

IN DER ORT

5 min   
20 min 

Häcker Küchen 

# RÖDINGHAUSEN. IDEALE LAGE FÜR JUNGE FAMILIEN.

Zum Luftkurort Rödinghausen am Wiehengebirge gehört der Ortsteil Schwenningdorf.

**Dort könnte bald Ihre neue Heimat sein.**

Sie wohnen hier in unmittelbarer Anbindung zu Wiesen, Ackern und Wäldern, können aber gleichzeitig moderne Infrastruktur genießen. In fußläufiger Entfernung finden Sie eine ausgezeichnete Gesamtschule mit hervorragendem Ruf und daneben eine ganz neue Grundschule.

Supermärkte wie Penny und Edeka schließen sich an, auch ein Eiscafé, eine Kfz-Werkstatt und eine Arztpraxis mit zwei Ärzten der Allgemeinmedizin sind in unmittelbarer Umgebung.

Weitere Highlights in der Nähe sind Kindergärten, ein Sportzentrum mit Tennisplätzen (Halle und Außenbereich), TOP Restaurants sowie Fitnessstudio und Physiotherapie.

**Zusammengefasst:**

**Hier können Sie 100 Jahr alt werden.**

Neben der Häcker Küchen GmbH & Co. KG mit ca. 2000 Beschäftigten finden sich auch weitere Betriebe der Möbelindustrie in direkter Umgebung.

**Das folgend beschriebene Baugebiet wird auch bereits heute mit moderner Glasfasertechnik ausgebaut.**



# RÖDINGHAUSEN. ALLTÄGLICHES IN UNMITTELBARER UMGEBUNG.

**Arbeit, Kinderbetreuung und Schule – Im Neubaugebiet „Falkenweg“ in Rödinghausen finden Sie alles in unmittelbarer Umgebung.**

Mit dem nötigen Abstand und trotzdem fußläufig erreichbar finden all Ihre alltäglichen Verpflichtungen in Rödinghausen.

Und das ist sowohl zeitlich als auch finanziell von Vorteil!



## ARBEIT

Die räumliche Nähe vom Wohnhaus, dem Lebensmittelpunkt der Familie, zum Arbeitsplatz verschafft Flexibilität in vielen Bereichen. So kann beispielsweise die Mittagspause in der heimischen Küche oder im eigenen Garten zum Kraft tanken genutzt werden. Auch ein schneller Einkauf nach Feierabend ist ohne Umweg zu realisieren.

Der gut dosierte Abstand vom Wohnhaus zum Arbeitgeber Häcker Küchen GmbH & Co. KG schafft zum einen den kurzen Arbeitsweg, aber auch den nötigen Abstand, um nach Feierabend im grünen Umfeld von Rödinghausen mit der Familie „abschalten“ zu können.



## SCHULE

Die **Gesamtschule Rödinghausen** ist ein Ort für Entdecker, Neugierige, Musikalische, Sportliche, sprachlich Interessierte, technisch Begabte, sozial Engagierte, schlicht: für alle Kinder von der 5. bis zur 13. Klasse.

Doch auch für die Klassen 1 bis 4 müssen Sie Ihre Kinder nicht durch den Berufsverkehr fahren: Die **Grundschule am Wiehen** befindet sich nur 5 Gehminuten entfernt und ist eine kleine Schule mit ca. 200 Kindern. Individuelle Förderung und die enge Zusammenarbeit mit der Randstundenbetreuung und der OGS stehen hier im Fokus.

## KINDERBETREUUNG

Neben der soeben erwähnten OGS und der Randstundenbetreuung der Grundschule am Wiehen befindet sich neben dem Schulgebäude die **Ev. Tageseinrichtung Schweningdorf** welche bis zu 95 Kindern im Alter von 0,4-6 Jahren betreut. Diese Kita ist inklusiv –und kann in allen Gruppen Plätze für Kinder mit besonderem Förderbedarf anbieten.

# RÖDINGHAUSEN. VIELSEITIGE FREIZEITMÖGLICHKEITEN.

## Freizeitmöglichkeiten und Einkaufen direkt vor Ihrer Haustür.

Die ca. 10.400 Einwohner der Gemeinde genießen die hervorragenden Wohn- und Arbeitsbedingungen. Die landschaftlichen Vorzüge des Luftkurortes, die historische Verwurzelung im Mittelalter, die Herzlichkeit der Menschen vor Ort, aber auch die ausgeprägte Wirtschaftskraft sind Eckpfeiler des Zusammenlebens in hoher Lebensqualität.



## WIEHENPARK

Der Wiehenpark in Rödinghausen bietet Ihnen Sport- und Freizeitaktivitäten in angenehmer Atmosphäre. Gönnen Sie sich ein paar Stunden Urlaub vom Alltag und entspannen Sie beim Sport im Fitness- und Gesundheitsstudio WiehenVital oder im Restaurant am Wiehen.

Zu den Sportmöglichkeiten gehören:

- Tennis
- Profi Soccer Court
- Kegeln

Beispielsweise auch Kindergeburtstage können im Wiehenpark auf der Kegelbahn oder dem Profi Soccer Court mit Pizza, Nudeln, Knabberereien und einer kleinen Überraschung für das Geburtstagskind gefeiert werden.



## MIT RAD UND ZU FUSS

Die alten Herrensitze Haus Kilver und Gut Böckel, der Aussichtsturm auf dem Nonnenstein – vieles lässt sich über Rödinghausens touristische Radwanderstrecke „Radkultourroute“ sowie dem neuen Naturerlebnispfad „Wiehengebirge“ erkunden.

## HÄCKER-WIEHENSTADION

Fußball aus Spaß am Sport, „selber kicken“ oder einfach zum Zuschauen: Das Stadion mit Kunstrasen am Wiehengebirge ist einzigartig in der Region und darüber hinaus. Starke Nachwuchsförderung schafft Talente und wens mal später wird, ist im Restaurant eine Stärkung und der Austausch mit Gleichgesinnten eine wunderbare Abwechslung.

---

## PERFEKT AUSGESTATTET. FAMILIENGERECHTE REIHENHAUS-ANLAGE.

**Hier im Luftkurort Rödinghausen, direkt am Wiehengebirge, planen wir den Bau dieser Reihenanlage. Es sollen 3 familiengerechte Häuser entstehen.**

Die Aufteilung eignet sich für fast alle Familiengrößen und auch über lange Zeit hinweg. Der Wohnbereich befindet sich in der ganzen Breitseite mit Blick nach Süden in den davor liegenden Garten.



Bodentiefe Fensterelemente sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. Große Schlafräume im Obergeschoss und ein modernes Bad bieten Wohlühlcharakter.

**ZUM RUNDFLUG-VIDEO:**



## PERFEKT AUSGESTATTET. ZUKUNFTSORIENTIERT.

Insgesamt ist die Grundrissplanung so ausgelegt, dass das Haus allen Lebenssituationen gerecht bleibt, also im Alter auch noch bewirtschaftet werden kann.

Die Energietechnik wird zukunftsweisend auf regenerative Systeme ausgerichtet – das bedeutet standardmäßig eine Luft-/Wasserwärmepumpe (oder alternativ gegen Aufpreis eine Fotovoltaikanlage mit Speicher Akkus). Hier können Sie sorglos als Familie einziehen und bis ins Rentenalter das Wohnen genießen.



Besonders besticht diese Immobilie durch die Süd- ausrichtung, durch die Sie die Sonnenergie best- möglich nutzen und Ihre Auszeit im Garten und der Terrasse verbringen können.



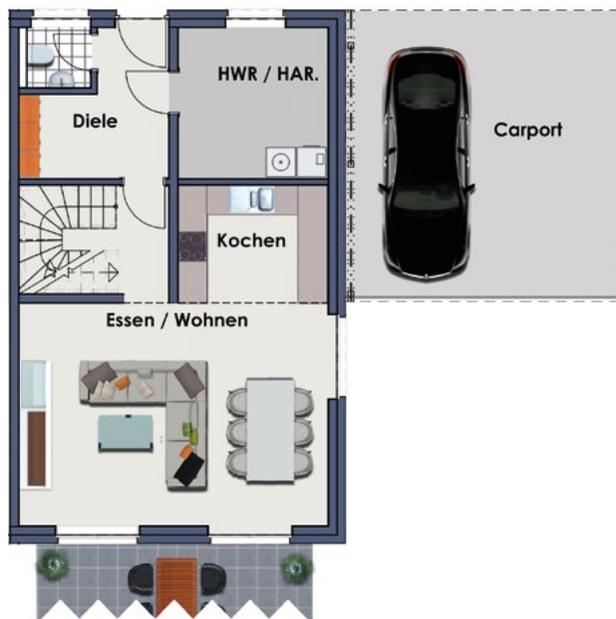
## UNSERE ZUKÜNFTIGEN MUSTERHÄUSER NEHMEN GESTALT AN:



besuchen Sie die Musterhäuser virtuell:



# ERSTE REIHE. EINFAMILIENHAUS ALS REIHEN-END-HAUS LINKS



## ERDGESCHOSS

Diele	7,61 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
HWR / HAR	9,64 m <sup>2</sup>
Flur	5,11 m <sup>2</sup>
Kochen	7,51 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	30,53 m <sup>2</sup>
	<b>= 62,22 m<sup>2</sup></b>



## OBERGESCHOSS

Flur	2,38 m <sup>2</sup>
Bad	9,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,53 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,74 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,24 m <sup>2</sup>
	<b>= 58,22 m<sup>2</sup></b>



## SPITZBODEN

optionales Dachstudio  
mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Gesamte Wohn-/Nutz-  
fläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>**



## AUF EINEN BLICK

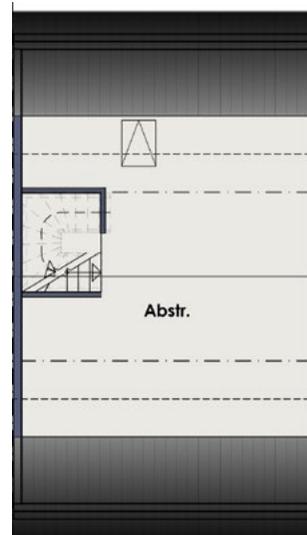
Baujahr / Fertigstellung	2026
Grundstücksfläche	ca. 481 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup> + optional Dachstudio ca. 30 m <sup>2</sup>
Zimmer / Badezimmer	4 + 1 Dachstudio (optional), Bad + Gäste WC+HWR
Hausanschlüsse / Terrasse	im Kaufpreis enthalten
Photovoltaik-Anlage	ca. 5 bis 7 KW/h (optional 15.500,00 €)
PKW-Platz	Doppelcarport (optional zzgl. 29.000,00 €)
Baustandard	Effizienzhaus 55 (optional Effizienzhaus 40)
Energiekennwert	A+ / 23,0 kW/h p.a / m <sup>2</sup>
Energieträger	Wärmepumpe (Luft/ Wasser)



**Kaufpreis 425.900,00 €**  
keine Käufercourtage



# ERSTE REIHE. EINFAMILIENHAUS ALS REIHEN-MITTEL-HAUS



## ERDGESCHOSS

Diele	7,89 m <sup>2</sup>
WC	1,97 m <sup>2</sup>
HWR / HAR	9,64 m <sup>2</sup>
Flur	5,46 m <sup>2</sup>
Kochen	7,51 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	30,85 m <sup>2</sup>
	<b>= 63,32 m<sup>2</sup></b>

## OBERGESCHOSS

Flur	2,38 m <sup>2</sup>
Bad	9,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,49 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,37 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,59 m <sup>2</sup>
	<b>= 60,16 m<sup>2</sup></b>

## SPITZBODEN

optionales Dachstudio  
mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Gesamte Wohn-/Nutz-  
fläche beträgt ca. 153 m<sup>2</sup>**

# IHRE IMMOBILIE WARTET AUF SIE!

## AUF EINEN BLICK

Baujahr / Fertigstellung	2026
Grundstücksfläche	259 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup> + optional Dachstudio ca. 30 m <sup>2</sup>
Zimmer / Badezimmer	4 + 1 Dachstudio (optional), Bad + Gäste WC+HWR
Hausanschlüsse / Terrasse	im Kaufpreis enthalten
Photovoltaik-Anlage	ca. 5 bis 7 KW/h (optional 15.500,00 €)
PKW-Platz	2 PKW-Stellplätze (optional 7.500,00 €)
Baustandard	Effizienzhaus 55 (optional Effizienzhaus 40)
Energiekennwert	A+ / 23,5 kW/h p.a / m <sup>2</sup>
Energieträger	Wärmepumpe (Luft/ Wasser)



**Kaufpreis 383.000,00 €**  
keine Käufercourtage



# ERSTE REIHE. EINFAMILIENHAUS ALS REIHEN-END-HAUS RECHTS



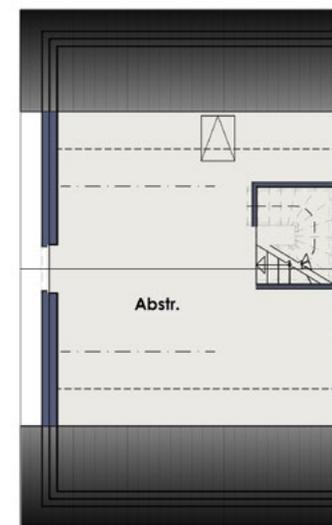
## ERDGESCHOSS

Diele	7,61 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
HWR / HAR	9,64 m <sup>2</sup>
Flur	5,11 m <sup>2</sup>
Kochen	7,51 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	30,53 m <sup>2</sup>
	<b>= 62,22 m<sup>2</sup></b>



## OBERGESCHOSS

Flur	2,38 m <sup>2</sup>
Bad	9,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,53 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,74 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,24 m <sup>2</sup>
	<b>= 58,22 m<sup>2</sup></b>



## SPITZBODEN

optionales Dachstudio  
mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Gesamte Wohn-/Nutz-  
fläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>**



## AUF EINEN BLICK

Baujahr / Fertigstellung	2026
Grundstücksfläche	ca. 370 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	Süd
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup> + optional Dachstudio ca. 30 m <sup>2</sup>
Zimmer / Badezimmer	4 + 1 Dachstudio (optional), Bad + Gäste WC+HWR
Hausanschlüsse / Terrasse	im Kaufpreis enthalten
Photovoltaik-Anlage	ca. 5 bis 7 KW/h (optional 15.500,00 €)
PKW-Platz	Einzelcarport (optional zzgl. 15.500,00 €)
Baustandard	Effizienzhaus 55 (optional Effizienzhaus 40)
Energiekennwert	A+ / 23 kW/h/qm
Energieträger	Wärmepumpe (Luft/ Wasser)



**Kaufpreis 407.900,00 €**  
keine Käufercourtage



## RAUMAUFTeilUNG. WOHNEN AUF 3 EBENEN



## ERDGESCHOSS

### Offener Wohn- und Essbereich zum Wohlfühlen

Im **Erdgeschoss** finden Sie eine offene Küche, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum sowie den kombinierten Wohn- und Essbereich mit Ausgang ins Grüne. Hinter der Tür schließt sich direkt die Terrasse an, welche durch ihre perfekte Südausrichtung zum Verweilen einlädt.

Die Bodenbeläge, Wandstruktur und -farbe sowie die Küche und Sanitärartikel werden nach Rücksprache mit Ihnen ausgewählt, sodass Sie sich vollkommen zu Hause fühlen.

## OBERGESCHOSS

Eine Wohlfühl-Oase zum Relaxen – für jeden

Im **Obergeschoss** des Reihenhauses gelangen Sie durch den Flur in die zwei Kinder- sowie das Elternschlafzimmer mit bodentiefen Fenstern. Elektrische Fensterläden sorgen für die nötige Privatsphäre, ohne dass Sie auf Tageslicht verzichten müssen.

Außerdem befindet sich hier ein großes Badezimmer mit Dusche und separater Badewanne. Auch im Obergeschoss wird die gesamte Ausstattung des Badezimmers sowie die Bodenbeläge und Wände in Flur, Schlaf- und Kinderzimmern individuell nach Rücksprache mit Ihnen ausgewählt.



## SPITZBODEN

**Spielzimmer, Hobbyraum, Werkbank –  
Ein zusätzlicher Raum für viele Ideen**

Ganz nach Ihren Bedürfnissen besteht die Möglichkeit, den **Spitzboden** des Reihenhauses in ein Dachstudio zu verwandeln. Diese zusätzlichen 30 m<sup>2</sup> bieten Ihnen einen Raum, sich zu verwirklichen. Ob Hobbyraum, Werkbank, Spielzimmer für Ihre Kinder, Lese-Ecke zum

Zurückziehen... Was schwebt Ihnen hier vor?  
Inklusive des optional ausbaubaren Dachstudios ergibt sich eine perfekt strukturierte und sonnendurchflutete Gesamtwohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.

---

## FINANZIERUNGSBEISPIEL\* REIHEN-END-HAUS LINKS

für Familien mit 2 Kindern



Bauprojektkosten	441.500,00 €
abzgl. Eigenkapital	- 15.000,00 €
abzgl. Eigenleistung	- 18.000,00 €
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>408.500,00 €</b>

### 1. Finanzierungsbaustein

	Typ A	Typ B
Förderdarlehen**	157.000,00 €	112.000,00 €
abzgl. Tilgungszuschuss 10 %***	- 15.700,00 €	- 11.200,00 €
Zinsen & Verwaltungsgebühr	1,00 %	1,00 %
Tilgung	1,00 %	1,00 %

mtl. Rate	<b>235,50 €</b>	<b>168,00 €</b>
-----------	-----------------	-----------------

### 2. Finanzierungsbaustein

Bankdarlehen	251.500,00 €	296.500,00 €
Zins****	3,75 %	3,75 %
Tilgung	1,00 %	1,00 %

mtl. Rate	<b>995,52 €</b>	<b>1.173,65 €</b>
-----------	-----------------	-------------------

<b>Gesamtrate Bauprojekt</b>	<b>1.231,02 €</b>	<b>1.341,65 €</b>
------------------------------	-------------------	-------------------

\* es handelt sich um ein Beispiel; das Angebot ist unverbindlich

\*\* Darlehenshöhe richtet sich nach dem Jahresbruttoeinkommen und Anzahl der Kinder

\*\*\* Tilgungszuschuss wird dem Darlehenskonto gutgeschrieben

\*\*\*\* Stand Mai 2023





### **Bem Immobilien**

Inhaber Roman Kuzke

Tel.: 05223 522 100

Mobil: 0179 538 96 53

Mail: [rkuzke@bem-immobilien.de](mailto:rkuzke@bem-immobilien.de)

**[bem-immobilien.de](http://bem-immobilien.de)**