

Rüthen-Drewer

# Ein Haus, das nicht nur Raum bietet – sondern ein Zuhause

Objektnummer: 25198023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 744 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25198023                  |
| Wohnfläche   | ca. 203,6 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1840                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 340.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

**Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

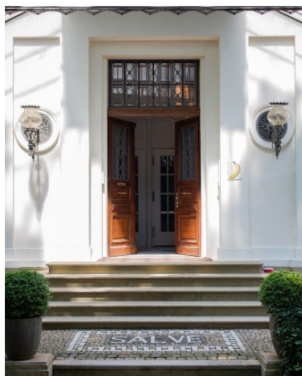
|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Elektro                                                                    |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

[www.von-poll.com/brilon](http://www.von-poll.com/brilon)



Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198023 - 59602 Rütten-Drewer

## Die Immobilie



A graphic showing a smartphone and a tablet. The smartphone screen displays a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen displays a real estate valuation report from Von Poll Immobilien, showing various data points and charts.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## Die Immobilie





Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll gepflegte Familienhaus vereint historischen Charakter mit moderner, energieeffizienter Technik und einem Wohngefühl voller Wärme und Möglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 744 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine Wohnfläche von rund 208 m<sup>2</sup> mit 9 Zimmern – ein echtes Raumwunder, das Raum für Träume lässt: für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die perfekte Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses. Helle Räume, eine klare Struktur und ein harmonisches Raumgefühl schaffen sofort Geborgenheit. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer. Ergänzt wird es durch flexibel nutzbare Räume, die sich je nach Lebensphase in Esszimmer, Homeoffice, Gäste- oder Spielzimmer verwandeln lassen.

Ein echtes Highlight ist die im Jahr 1995 angebaute Einliegerwohnung mit separatem Eingang und eigenen Versorgungsanschlüssen. Sie bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch wertvolle Unabhängigkeit – aktuell vermietet und damit eine attraktive, sofortige Einnahmequelle, die das Haus zusätzlich aufwertet.

Mit fünf Schlafzimmern und drei Badezimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familie, Gäste und individuelle Rückzugsorte. Die Tageslichtbäder und die großzügige Küche schaffen eine einladende Wohnatmosphäre, in der Alltag und besondere Momente gleichermaßen ihren Platz finden.

Auch in puncto Nachhaltigkeit überzeugt dieses Haus auf ganzer Linie: Eine Photovoltaikanlage (2009) sorgt für umweltfreundliche Energiegewinnung, während die moderne Pelletheizung (2012) effizient und klimabewusst für wohlige Wärme sorgt. Drei große Regenwassertanks im Keller unterstützen zusätzlich eine ressourcenschonende Nutzung – unter anderem für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung.

In den letzten Jahrzehnten wurde die Immobilie stetig modernisiert und gepflegt: teilweise erneuerte Fenster, Kupferwasserleitungen, eine komplett erneuerte Elektrik sowie ein neu eingedecktes und gedämmtes Dach unterstreichen den soliden und wertbeständigen Zustand.

Das Grundstück lädt zum Leben im Freien ein – ob als grüne Oase, Spielparadies für Kinder oder Rückzugsort im Grünen. Hier entstehen Erinnerungen: Sommerabende im Garten, gemeinsames Lachen, Ruhe und Natur direkt vor der Haustür. Zusätzlich bietet der Dachboden weiteres Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum und neue Ideen.

**Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort mit Seele, Geschichte und Zukunft. Die Kombination aus Großzügigkeit, nachhaltiger Technik macht es zu einer seltenen Gelegenheit mit echtem Mehrwert.**

**Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung.**

**Ein Haus, das nicht nur Raum bietet – sondern ein Zuhause, das berührt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie begeistern.**

**Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

## **Ausstattung und Details**

**Technisch auf der Höhe der Zeit**

**Erneuerte Elektrik, (1995) Kupferwasserleitungen und neue Fenster  
(Dreifachverglasung ab 1995- 2012)**

**Dachsanierung (1995) mit neuer Eindeckung, Folie und Dämmung**

**Photovoltaikanlage (2009) zur umweltfreundlichen Stromerzeugung**

**Moderne Pelletheizung (2012)**

**Drei Regenwassertanks im Keller zur individuellen Nutzung**



**Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

## Alles zum Standort

Rüthen besticht als charmante Kleinstadt in Nordrhein-Westfalen durch seine ruhige, naturnahe Lage und die behutsame Verbindung von ländlichem Flair mit einer soliden Infrastruktur. Familien schätzen hier besonders die sichere und überschaubare Umgebung, die ein harmonisches und geborgenes Lebensumfeld schafft. Die Stadt bietet eine angenehme Lebensqualität, die von einer freundlichen Gemeinschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung von Rüthen-Drewer überzeugt mit einem familienfreundlichen Charakter, der durch eine ruhige Wohnatmosphäre und zahlreiche Erholungsflächen besticht. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum für Entfaltung und gemeinsames Erleben. Die Nähe zu naturnahen Parks und Spielplätzen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und fördert eine aktive, gesunde Lebensweise.

Für Familien ist die Bildungsinfrastruktur besonders hervorzuheben: In nur etwa 30 Minuten zu Fuß erreichen Sie verschiedene Schulen, darunter Sekundar- und Realschulen, sowie mehrere Kindergärten, die eine umfassende und qualitätsvolle Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend: Fachärzte wie Kinderärzte und Frauenärzte sowie Apotheken sind in rund 30 Minuten zu Fuß erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die von nahegelegenen Sportanlagen bis zu Spiel- und Bolzplätzen reichen und so den Alltag der ganzen Familie bereichern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien wie die Haltestellen Unterdorf (ca. 4 Minuten Fußweg) und Alte Schule (ca. 7 Minuten Fußweg) gewährleistet, was die Mobilität auch ohne eigenes Auto erleichtert.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Rüthen-Drewer zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Melanie Goeke & Thomas Bürmann**

---

**Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon**

**Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0**

**E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**