Rüthen-Drewer

Il carattere incontra la consapevolezza del clima: spaziosa casa bifamiliare con appartamento per gli ospiti

Codice oggetto: 25198023

PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 203,6 m^2 • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 744 m^2

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25198023
Superficie netta	ca. 203,6 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1840
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	340.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

Dati energetici

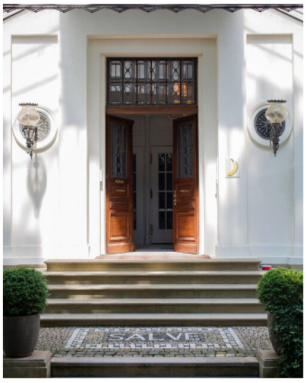
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Elettrico
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

La proprietà

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

La proprietà

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

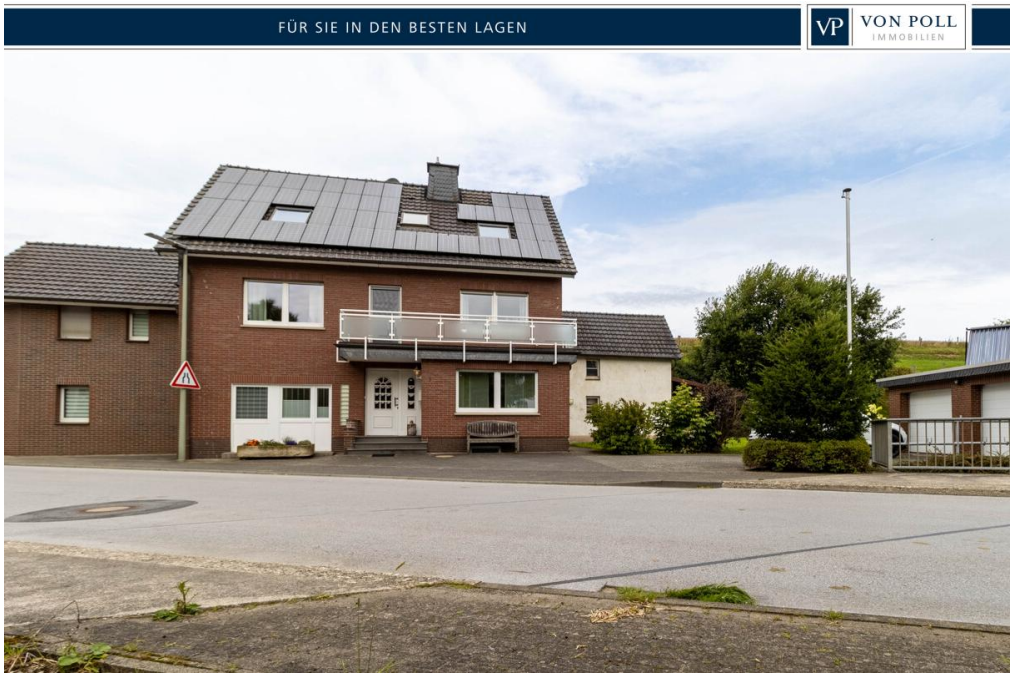
La proprietà

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

La proprietà

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

La proprietà



Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

Una prima impressione

Dieses liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1840 verbindet historischen Charakter mit moderner, energieeffizienter Technik. Auf einem weitläufigen Grundstück von rund 744 m² bietet die Immobilie rund 208 m² Wohnfläche, verteilt auf 9 Zimmer – ein echtes Raumwunder mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenprojekte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Dank regelmäßiger Sanierungen und Modernisierungen präsentiert sich das Haus heute in einem sehr guten Zustand. Die klar strukturierte Grundrissgestaltung schafft ein angenehmes Wohngefühl: Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Esszimmer, Büro oder Gästezimmer eignen.

Ein besonderes Highlight ist die 1995 angebaute Einliegerwohnung mit separatem Eingang und eigener Versorgung (getrennte Strom- und Heizungsanschlüsse) – aktuell vermietet und somit eine attraktive Zusatzrendite für Eigentümer.

Mit insgesamt 5 Schlafzimmern und 3 Bädern bietet das Haus reichlich Platz für die ganze Familie. Die funktional ausgestatteten Tageslichtbäder und die großzügige Küche schaffen ein behagliches Wohnambiente und laden zu geselligen Stunden ein.

Nachhaltigkeit spielt hier eine zentrale Rolle:

Eine Photovoltaikanlage (Baujahr 2009) produziert umweltfreundlichen Strom.

Die moderne Pelletheizung (2012) sorgt effizient und klimafreundlich für wohlige Wärme.

Drei große Regenwassertanks im Keller versorgen die Toilettenspülung – eine clevere Lösung, die Umwelt und Nebenkosten schont.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden zahlreiche Modernisierungen umgesetzt: neue Fenster (teilweise 1995), Kupferwasserleitungen, eine komplett erneuerte Elektrik sowie ein neu eingedecktes und gedämmtes Dach mit moderner Folie.

Das große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber – ob als Spielfläche, Nutzgarten oder Rückzugsort im Grünen. Zudem besteht Potenzial für zusätzlichen Wohnraum: Der Dachboden lässt sich zu einer weiteren Wohneinheit

ausbauen.

Dieses Haus verbindet auf eindrucksvolle Weise Tradition, Raum und Nachhaltigkeit. Die Kombination aus vermieteter Einliegerwohnung, energieeffizienter Technik und flexiblem Nutzungskonzept macht die Immobilie zu einer zukunftssicheren Investition mit Charakter.

Energieausweis in Bearbeitung

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieses besonderen Hauses!

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

Tutto sulla posizione

Drewer ist ein Stadtteil in der Stadt Rüthen im Kreis Soest in Nordrhein-Westfalen. Zum 31. Dezember 2022 hatte die Ortschaft ca.716 Einwohner
Das gepflegte und ruhige Dorf abseits der Hauptverkehrsstraßen hat schöne Rundwanderwege mit weitem Blick auf das Sauerland und seine endlosen Wälder.

Rüthen bietet seinen rund 10.000 Einwohnern eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Vereine, ein Freibad, vielfältige Gastronomiebetriebe sowie die umliegende Natur laden zum Wandern, Radfahren und Entspannen ein. Die freundliche Dorfgemeinschaft macht Rüthen zu einem attraktiven Ort zum Wohnen und Leben.

Vor Ort finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Apotheken, Ärzte und sämtliche Schulformen sind direkt im Ort ansässig. Die Anbindung ist ebenfalls hervorragend – in nur 15 Minuten erreichen Sie die Autobahn A44, von wo aus Sie schnell den Flughafen Paderborn oder Dortmund ansteuern können. Am nördlichen Rand des Sauerlands gelegen, ist die Region ein idealer Ausgangspunkt für Naturfreunde und Erholungssuchende.

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon
Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0
E-Mail: brilon@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com