

Rüthen

# Winterschlaf ade - Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Objektnummer: 25198001



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 831 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25198001                  |
| Wohnfläche   | ca. 207 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 10                        |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1962                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 279.000 EUR   |
| Haus                       | Zweifamilienhaus  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2002  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## Auf einen Blick: Energiedaten

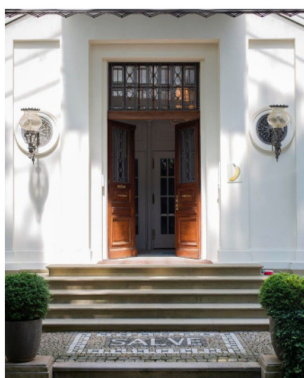
|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 276.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1997                        |

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## 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: 25198001 - 59602 Rüthen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1962, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 831 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt über 10 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Heizungsart des Hauses ist eine zentrale Ölheizung, die zuletzt im Jahr 1997 erneuert wurde. Dieses renovierungsbedürftige Haus wurde mehrmals modernisiert, zuletzt im Jahr 2002, als die Fenster im Obergeschoss ausgetauscht wurden. Bereits 1986 wurde das Dach mit einer Fußbodendämmung ausgestattet, um die Energieeffizienz zu verbessern. Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten, was es ideal für eine größere Familie oder als Mehrgenerationenhaus macht. Dank der großzügigen Anzahl an Zimmern und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet sich hier auch die Möglichkeit, einen Teil der Immobilie zu vermieten oder als Home-Office zu nutzen. Die obere Etage besticht durch ihre hellen Räume, die durch den Austausch der Fenster im Jahr 2002 an zusätzlicher Attraktivität gewinnen. Für Luft und Licht ist durch die zwei Balkone bestens gesorgt, die zusätzliche Nutzflächen im Freien bereitstellen und eine perfekte Ergänzung zum Garten darstellen. Der großzügige Garten bietet eine vielseitige Fläche zur individuellen Gestaltung und Freizeitnutzung. Das Haus liegt in einer ruhigen Nachbarschaft, mit guter Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz und in der Nähe zu Schulen, Geschäften sowie Freizeitmöglichkeiten, was es besonders attraktiv für Familien macht. Das Zweifamilienhaus ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren eine interessante Möglichkeit, sich ein Zuhause zu schaffen oder ein Mietobjekt zu entwickeln. Eine Besichtigung lohnt sich, um das vollständige Potenzial dieser geräumigen Immobilie zu erkennen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin für eine persönliche Besichtigung zu vereinbaren und mehr über die Möglichkeiten dieser Immobilie zu erfahren.

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## Ausstattung und Details

Helle Räume mit durchdachter Aufteilung für komfortables Wohnen.  
Zwei Balkone/Terrassen die zum Entspannen und Verweilen einladen.  
Zentralheizung (Öl) aus dem Jahr 1997 für eine zuverlässige Wärmeversorgung.  
Perfekt für Gartenliebhaber oder als Spielfläche für Kinder.  
Viel Raum für Freizeitaktivitäten oder individuelle Gestaltungsprojekte.  
Garage und Stellplätze  
Ausbaufähiger Dachboden  
Vollunterkellert

**Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 276.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die  
Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Friedrichstraße 1a Brilon  
E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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