

Rüthen

Winterschlaf ade - Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Objektnummer: 25198001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 831 m²

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

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

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

Auf einen Blick

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

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

Objektnummer: 25198001 - 59602 Rüthen

Auf einen Blick: Energiedaten

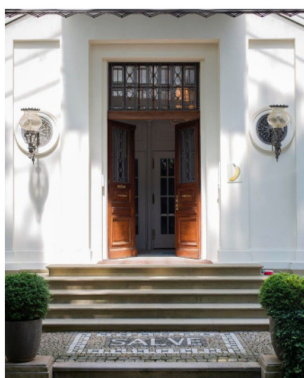
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	276.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

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

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

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 m². Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 831 m² 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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 276.50 kWh/(m²*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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com