

Rüthen-Drewer

# Familienidylle trifft Nachhaltigkeit – Haus mit erneuerbarer Energie

*CODICE OGGETTO: 25198023*



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203,6 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 744 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1840                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 375.000 EUR                                                                      |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                              |
| 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

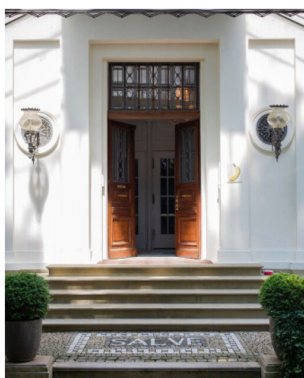
|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| 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



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

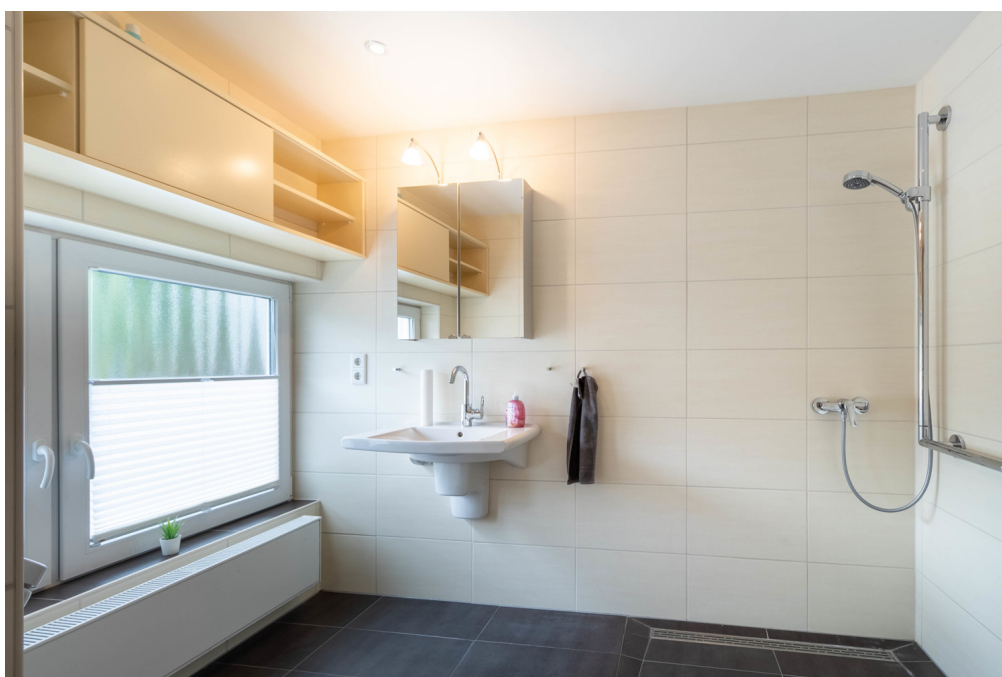
Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

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

CODICE OGGETTO: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer

## La proprietà



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**CODICE OGGETTO: 25198023 - 59602 Rüthen-Drewer**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1840 steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 744 m<sup>2</sup> und bietet etwa 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche – verteilt auf insgesamt 9 Zimmer. Dank regelmäßiger Sanierungen und Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten Zustand und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnbereiche sind klar strukturiert: Über den zentralen Flur gelangen Sie bequem in alle Räume. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer sowie weitere Zimmer, die sich flexibel als Esszimmer, Büro oder Gästezimmer einrichten lassen. Besonders praktisch: Die 1995 im Zuge einer umfassenden Sanierung angebaute Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und eine eigene Versorgung – Strom- und Heizungsanschlüsse sind getrennt, sodass jede Partei unabhängig abrechnen kann. (aktuell vermietet)

Mit insgesamt 5 Schlafzimmern und 3 Badezimmern bietet das Haus reichlich Platz – ideal für größere Familien oder ein Mehrgenerationenprojekt. Die Tageslichtbäder sind funktional ausgestattet.

Die Küche lässt kaum Wünsche offen und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Ein cleveres Extra: Drei große Regenwassertanks im Keller sorgen dafür, dass für die Toilettenspülung umweltfreundlich und kostensparend Regenwasser genutzt werden kann.

Auch technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Eine Photovoltaikanlage (Baujahr 2009) produziert umweltfreundlichen Strom, und die moderne Pelletheizung (2012) sorgt für angenehme Wärme. In den vergangenen Jahrzehnten wurden zahlreiche Sanierungen durchgeführt – darunter neue Fenster (teilweise 1995), Kupferwasserleitungen, eine komplett erneuerte Elektrik sowie ein neu eingedecktes und gedämmtes Dach mit moderner Folie.

Das Haus liegt in einer gewachsenen Wohnlage und bietet dank des großen Grundstücks vielfältige Möglichkeiten für Ihre individuelle Gartengestaltung. Die Ausstattung ist solide und sofort nutzbar – gleichzeitig bleibt genügend Raum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Der Dachboden bietet Platz für eine weitere Wohneinheit.

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet historischen Charme mit moderner Technik und

nachhaltigen Ausstattungsdetails. Die bereits getrennten Versorgungssysteme und umweltfreundlichen Maßnahmen machen die Immobilie besonders interessant für alle, die Wert auf Effizienz, Flexibilität und Charakter legen.

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 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.

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](mailto:brilon@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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