

Rüthen / Meiste

# Rückzugsort mit Charme und Aussicht

*CODICE OGGETTO: 25198017*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 214,48 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

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

CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25198017                             |
| Superficie netta    | ca. 214,48 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 10                                   |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1974                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 198.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2003                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                        |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas                  |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.07.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 232.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                                |

CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

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



CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

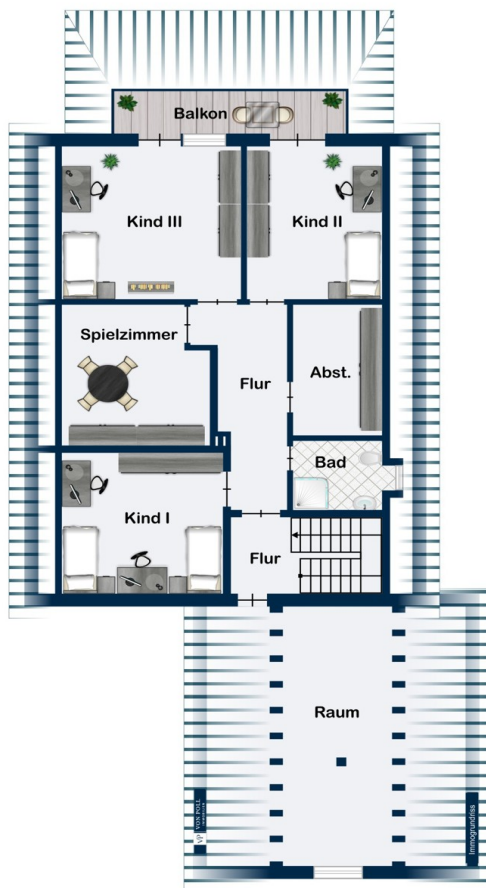
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 1974 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 824 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von rund 187,5 m<sup>2</sup> verteilt auf zehn Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer, was für ausreichend Platz und Komfort im Alltag sorgt. Der Grundriss ist funktional gestaltet und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Haus befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Basis für eine individuelle Modernisierung. Die letzte umfassende bauliche Maßnahme erfolgte 2003 mit der Aufstockung des Daches, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Bereits 1996 wurde ein Wintergarten angebaut, der ganzjährig als gemütlicher Rückzugsort genutzt werden kann und direkten Zugang zum Garten bietet.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung. Die Ausstattung ist als einfach zu bezeichnen – ein Vorteil für alle, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Der großzügige Garten eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Ob als Spieloase für Kinder, zur Entspannung im Grünen oder für den Anbau von Obst und Gemüse – hier ist Raum für kreative Ideen und individuelle Wünsche.

Dank der durchdachten Aufteilung und der großzügigen Wohnfläche eignet sich dieses Haus ideal für Käufer, die Freude an einem Modernisierungsprojekt haben und ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten. Mit handwerklichem Geschick und gestalterischer Kreativität lässt sich hier ein ansprechendes Wohnhaus realisieren, das sowohl Platz als auch Privatsphäre bietet.

Fazit:

Ein großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial, das mit etwas Aufwand in ein individuelles, charmantes Zuhause verwandelt werden kann. Die Kombination aus ruhiger Lage, großem Grundstück und flexibler Raumaufteilung macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, Paare oder Investoren mit Vision. Eine Besichtigung lohnt sich – überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

**CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste**

## Dettagli dei servizi

Ruhig gelegenes Familienhaus mit Wintergarten, zwei Garagen und einem großzügigen Garten.

Solarthermie für Brauchwasser vorhanden

Auflistung einiger Sanierungen:

- 1996: Wintergarten
- 2000: neue Ölheizung
- 2003: Dachaufstockung
- 2004: Aufstockung der Garage zum Wohnraum
- 2008: Mehrere Fenster wurden erneuert.
- 2018: Holzofen mit Wassertasche
- 2023: weitere Fenster wurden erneuert.

CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

## Tutto sulla posizione

### Leben in Rüthen und Meiste

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.

### Meiste – ein lebendiger Stadtteil

Meiste ist ein Stadtteil von Rüthen im Kreis Soest, Nordrhein-Westfalen, und zeichnet sich durch ein lebendiges Gemeinschaftsleben aus. Der ortseigene Kindergarten entwickelt sich zukunftsorientiert und bereichert die Region. Knapp zehn Vereine und Einrichtungen sorgen mit vielfältigen Aktionen und Veranstaltungen das ganze Jahr über für Abwechslung. Ob Traditionsfeste, Kinder- und Jugendgruppen, gemeinsame Wanderungen oder das Pflegen von Bräuchen – hier ist für Jung und Alt etwas dabei.

Ein besonderes Highlight ist der Dorfladen „Meister Strohschwein“, der Produkte aus eigener Herstellung anbietet und die Nahversorgung bereichert. Auch die Gaststätte Schlüter/Hüls passt ihr Angebot flexibel an Veranstaltungen und Termine im Ort an und bleibt so ein beliebter Treffpunkt für Bewohner und Gäste.

**CODICE OGGETTO: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 232.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste**

## 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)