

Rüthen / Meiste

Charmantes Refugium für Naturliebhaber

Objektnummer: 25198017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 226.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214,48 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 824 m²

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

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

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Auf einen Blick

Objektnummer	25198017
Wohnfläche	ca. 214,48 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	226.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	232.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.07.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Die Immobilie



Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Die Immobilie

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



Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Die Immobilie



Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1974 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 824 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 187,5 m² 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.

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 232.80 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25198017 - 59602 Rüthen / Meiste

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

E-Mail: brilon@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com