Brilon / Alme

Hier ist sie, die Erdgeschosswohnung, die Sie suchen

Objektnummer: 25198015

KAUFPREIS: 79.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 42,3 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

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

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

Auf einen Blick

Objektnummer	25198015
Wohnfläche	ca. 42,3 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1901
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	79.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	01.08.2026
Befeuerung	Elektro

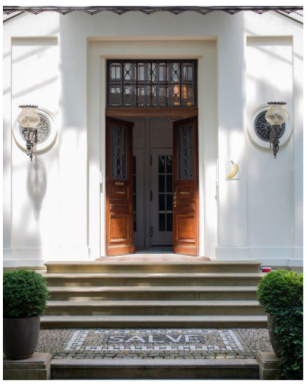
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

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: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

Die Immobilie

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

Die Immobilie

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

Ein erster Eindruck

Hier ist sie – die Erdgeschosswohnung, die Sie suchen: gepflegt, charmant und eingebettet in ein historisches Gebäude aus dem Jahr 1901. Mit rund 42,3 m² Wohnfläche eignet sie sich ideal für Singles oder Paare, die den besonderen Charakter eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung verbinden möchten. Zwischen 2021 und 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Erneuert wurden Bad, Küche, Innentüren, Bodenbeläge, Innenputz und Tapeten. Ein Kamin sorgt für behagliche Wärme und wird durch elektrische Heizkörper ergänzt. Im Außenbereich entstanden ein neues Gartenhaus (2022) mit praktischem Stauraum sowie eine neu gestaltete Terrasse (2023) – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Neue Fenster und eine moderne Wohnungstür erhöhen Sicherheit, optimieren die Lichtverhältnisse und verbessern die Energieeffizienz. Diese Wohnung überzeugt durch die gelungene Verbindung von historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Ausstattung ist gepflegt und funktional, die jüngsten Modernisierungen werten das Wohngefühl spürbar auf. Ideal für Käufer, die ein bezugsfertiges Zuhause mit Charakter und Charme suchen – ganz ohne anstehende Sanierungsarbeiten. Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben und weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren.

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

Ausstattung und Details

- 2021: Bad saniert,
-Innentüren erneuert
- Laminat erneuert
- Innenputz und Tapezieren
- Küche neu
- Heizkörper erneuert
- Kamin wurde eingebaut
– 2022 Gartenhaus
-2023: Terrasse neu verlegt, Neue Fenster
neue Wohnungseingangstür

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

Alles zum Standort

Alme ist der größte Ortsteil der alten Hansestadt Brilon und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Bis Ende 1974 selbständige Gemeinde liegt an der Grenze zu Bad Wünnenberg und damit im Übergangsbereich von Sauerland und Paderborner Land beziehungsweise Bürener Land. Brilon selbst ist in wenigen Minuten erreicht, auch die Anbindung an das nahe gelegene Paderborn und die Autobahn A 44 kann man als ausgezeichnet beschreiben. Viele Radfahrer bezeichnen den Alme-Radweg als eine der schönsten Radrouten Nordrhein-Westfalens. Er führt von Brilon im Sauerland entlang des Flusses Alme in die alte Kaiser- und Bischofsstadt Paderborn. Radler können ab der Quelle im Briloner Ortsteil Alme bequem entlang des Flusses bis zur Mündung in die Lippe bei Schloß Neuhaus radeln.

Objektnummer: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 238.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

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