

Brilon

Hier wird aus einem Traum vielleicht schon morgen Realität

Objektnummer: 25198019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,9 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 886 m²

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

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

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Auf einen Blick

Objektnummer	25198019
Wohnfläche	ca. 158,9 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	365.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	231.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

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: 25198019 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit ca. 158,97m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 8867m². Die 1961 errichtete Immobilie wurde laufend instand gehalten und zuletzt 2019 im Erdgeschoss modernisiert. Ob als klassisches Familienheim, für mehrere Generationen oder als Büro/Praxis – das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt elf Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer. Zwei Badezimmer - davon eins modernisiert - sowie zwei ansprechende Gäste-WCs sorgen für Komfort im Alltag. Die Ausstattung ist funktional und wohnfreundlich – ideal für Familien und Berufstätige.

2019 wurde das Erdgeschoss umfassend saniert: Das Bad erneuert, elektronische Rollläden installiert sowie Wände, Türen und Bodenbeläge modernisiert. Planheizkörper ergänzen das gepflegte Gesamtbild.

Die Immobilie überzeugt mit starker Bausubstanz und zahlreichen und mit bereits durchgeführten energetischen Verbesserungen.

Bereits 1990 wurde die Fassade teilweise gedämmt und mit Klinkern verkleidet.

1999 wurde das Erdgeschoss umfassend saniert: das Bad erneuert und ein Gäste-WC eingebaut,

elektrische Rollläden installiert sowie Wände, Türen und Bodenbeläge modernisiert.

Planheizkörper

ergänzen das gepflegte Gesamtbild

Weitere Maßnahmen – wie gedämmte Rollladenkästen und verschlossene

Heizkörpernischen – steigern die Energieeffizienz zusätzlich.

Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard, der sich an den Bedürfnissen modernen Wohnens orientiert.

Das großzügige, liebevoll gestaltete Grundstück mit idyllischem Teich und charmantem Gartenhaus lädt zum Verweilen, Entspannen und Kreativsein ein. Ob grünes Paradies, Abenteuerspielplatz oder ruhiger Rückzugsort – hier findet jede Idee ihren Platz. Dieses Zuhause ist weit mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort voller Möglichkeiten, Inspiration und persönlicher Entfaltung

Ein ideales Zuhause für Familien oder beruflich Nutzende, die Wert auf Struktur,

Funktionalität und gepflegten Zustand legen.

Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Ausstattung und Details

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vielseitiges Zweifamilienhaus. Das großzügige und liebevoll gepflegte Grundstück ist ein weiteres Highlight.

Im Erdgeschoss wurden 2019 energetische Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt: Die Rollladenkästen wurden gedämmt, die Heizkörpernischen wurden geschlossen, es wurden energieeffiziente Planheizkörper eingebaut und die Heizungs- und Warmwasserleitungen wurden gedämmt.

1990 wurde die Fassade bis auf die Gartenseite und die Giebelseite des Treppenhauses gedämmt und mit Klinkern verkleidet.

Das Obergeschoss präsentiert sich im Charme der 70er Jahre.

Das Dachgeschoss bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Alles zum Standort

Stadt Brilon: Hansestadt, staatlich anerkanntes Kneippheilbad und waldreichste Stadt Deutschlands. Mit 26.232 Einwohnern hat sie die Größe einer Mittelstadt und gehört dem Hochsauerlandkreis im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen an. Lernen Sie das schöne Brilon mit seinen 16 Ortsteilen kennen und lieben.

Hier wird Ihnen einiges geboten: Neben einer hervorragenden Infrastruktur und einem umfangreichen kulturellen Angebot mit einem Wirtschaftsstandort der Zukunft. Brilon ist geprägt durch starke, familiengeführte mittelständische Unternehmen.

Gleich ob mit dem Rennrad oder dem Mountainbike - hier finden Sie die passende Strecke für Ihre Radtour. Brilon ist nicht nur Stadt des Waldes - sondern auch Stadt der Bäder: Zwei Freibäder und drei Hallenbäder im Stadtgebiet sprechen bei rund 28.000 Einwohnern für sich. In Brilon finden Sie einen wunderschön gelegenen, anspruchsvollen 9-Loch-Golfplatz sowie ein Campingplatz in der Nähe.

Mit dem Bahnhof mitten in der Stadt erreichen Sie die Züge nach Dortmund und auch Richtung Kassel.

Ärzte, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten und durch ihre Architektur bestechende Innenstadt finden Sie in Brilon alles um sich wohl zu fühlen.

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 231.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
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: 25198019 - 59929 Brilon

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