Brilon / Gudenhagen

Stressfreies Wohnen statt langwieriger Bauphase – einziehen und wohlfühlen!

??????? ????????: 25198020

???? ??????: 245.000 EUR • ?????????: ca. 208,32 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 651 m²

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

?? ??? ?????

??????? ????????	25198020
?????????	ca. 208,32 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1967
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	245.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2010
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 89 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.07.2031
???? ?????????	????

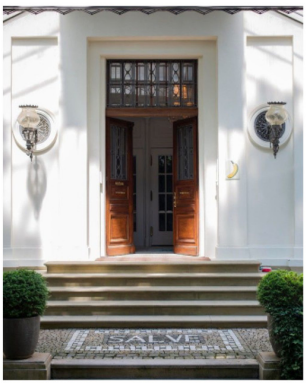
????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	126.50 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1967

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

?? ???????

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

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

??? ????? ????????

Stressfreies Wohnen statt langwieriger Bauphase – einfach einziehen und wohlfühlen mit übersichtlichen Sanierungen.
Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1967, das über die Jahre kontinuierlich modernisiert wurde. Auf rund ca. 208 m² Wohnfläche und neun gut geschnittenen Zimmern bietet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das ca. 651 m² große Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit angenehmem Umfeld – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Die solide Bauweise in Verbindung mit stetigen Erneuerungen schafft eine wertbeständige Immobilie mit großem Potenzial.

Die zentrale Heizungsanlage sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Die Ausstattung ist gepflegt und in gutem Zustand – eine ideale Basis, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Dank der flexiblen Aufteilung der zwei Wohneinheiten lassen sich ganz unterschiedliche Wohnkonzepte umsetzen: vom großzügigen Familiendomizil bis hin zur Teilvermietung oder dem praktischen Homeoffice-Modell. Passen Sie die Immobilie ganz individuell an Ihre Bedürfnisse an!

Ein Haus mit Persönlichkeit, konsequenter Instandhaltung und zahlreichen Perspektiven – perfekt für alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine angenehme Umgebung legen.

Lernen Sie dieses besondere Zuhause persönlich kennen – wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

????????????? ??? ???????

- Zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder Homeoffice
- Insgesamt 9 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Bäder – viel Platz für individuelle Lebenskonzepte
- Großzügige Raumaufteilung mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten

Laufende Instandhaltung und Modernisierungen:

- 2005 Wohnraumerweiterung durch professionellen Ausbau des Dachgeschosses
- 2010 Einbau einer modernen und effizienten Ölheizung
- 2024 Ergänzung durch gemütlichen Holzofen, sorgt für behagliches Raumklima

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

??? ??? ??? ?????????

Gudenhagen/ Petersborn liegt 2,7 km südsüdöstlich von Brilon seitlich der B 251, die nach Willingen führt.
Brilon ist anerkannter Luft- und Kneippkurort sowie eine Hansesadt. Die mittelalterliche Hansestadt, die als waldreichste Stadt Deutschlands gilt, liegt zentral, verkehrsgünstig und verfügt über eine gute Infrastruktur.
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ein Schwimmbad sowie viele kulturelle Freizeitangebote stehen für hohe Lebensqualität. Neben einem gut ausgebauten ÖPNV, steht ein Bürgerbus zur Verfügung. Das überregional bekannte Krankenhaus, Kindergärten, Schulen und Berufskollege sind gut zu erreichen. Brilon verfügt über einen Sportfluglatz (Sonderlandeplatz für Hubschrauber und Leichtflugzeuge).
In der Nähe von Winterberg, Willingen, und Paderborn (alles unter 50 km), der Airport Paderborn-Lippstadt ist in gut 40 min.erreichbar.Brilon ist mit eigenem Bahnhof und einem Busbahnhof für viele Nutzer interessant.

Brilon ist über die B7 und die B480 angebunden. Über die Bundesstraßen sind die Autobahnen 33 (ca. 30 km, Richtung Paderborn/Bielefeld), 46 (ca. 15 km Richtung Hamm/Unna, Dortmund) zu erreichen.

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 126.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon
Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0
E-Mail: brilon@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com