

Brilon

# Wohnhaus inkl. Gewerbegrundstück mitten in Brilon !!

Objektnummer: 24198001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

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

Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick

Objektnummer	24198001	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180,75 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2000
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1957		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	163.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.11.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



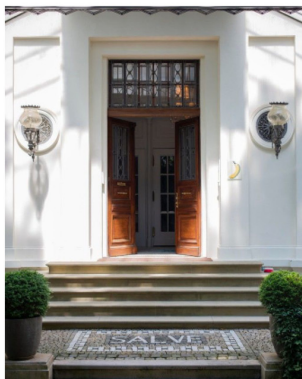
Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

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



Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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



Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint sich großzügig mit dem idyllischen Garten. Herzlich willkommen im Herzen der Stadt! Das im Jahr 1957 erbaute Haus wurde im Jahr 1999 umfangreich renoviert und erweitert, wodurch es seinen einzigartigen Charme und Komfort erhalten hat. Es bietet Platz für eine Familie, die nach einem stilvollen Zuhause in zentraler Lage sucht, mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 180,75 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2006 m<sup>2</sup>. Im Verkauf wird das Grundstück mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> angeboten, bei Interesse kann auch mehr verkauft werden. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer, 3 Bäder und 2 einladende Balkone/Terrassen für entspannte Stunden im Freien. Eine Zentralheizung sowie Kamine im Wohn- und Essbereich sorgen für eine gemütliche Atmosphäre das ganze Jahr über, selbst in den kühlen Wintermonaten. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde kontinuierlich modernisiert, um Wohnkomfort zu gewährleisten. Die Modernisierungsmaßnahmen, wie der Anbau von 1999, neue Fenster und Türen, ein neues Dach, eine moderne Heizung sowie zeitgemäße Bäder, unterstreichen die Qualität und Modernität dieses Anwesens. Die Ausstattung erfüllt alle Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Das voll unterkellerte Haus bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum und Hobbyräume, sondern auch ein WC und einen Saunabereich für pure Entspannung. Das Dachgeschoss bietet Möglichkeiten, um die Nutzung dieses bereits großzügigen Hauses zu erweitern. Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist der parkähnliche Garten, der vor neugierigen Blicken geschützt ist und somit absolute Privatsphäre und Ruhe bietet. Der Wintergarten bietet einen atemberaubenden Blick in diese grüne Oase - ein wahrhaft einzigartiges Element mitten in der Stadt. Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit, in der Stadt ein geräumiges und komfortables Eigenheim mit großem Grundstück und parkähnlichem Garten zu besitzen. In gutem Zustand und mit zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung lädt dieses einzigartige Anwesen dazu ein, erkundet zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses exklusive Haus persönlich vorstellen zu dürfen! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir ein Exposé nur an Interessenten versenden, die uns ihre vollständige Anschrift und eine Telefonnummer mitgeteilt haben.

Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Ausstattung und Details

Zentral gelegenes Einfamilienhaus auf zwei Etagen  
parkähnlicher Garten.

Garage.

Vollunterkellert

Stellplätze

Terrasse

Holzgartenhaus

Sauna

mehrere Einfahrten zum Grundstück

Im Verkauf wird das Grundstück mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> angeboten, bei Interesse kann auch mehr verkauft werden.

Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Alles zum Standort

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 Sportflugplatz (Sonderlandeplatz für Hubschrauber und Leichtflugzeuge). In der Nähe von Winterberg, Willingen, und Paderborn (alles unter 50 km), mit eigenem Bahnhof und einem Busbahnhof ist der Standort 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.

Objektnummer: 24198001 - 59929 Brilon

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 163.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24198001 - 59929 Brilon

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Friedrichstraße 1a Brilon  
E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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