Brilon / Hoppecke

„Doppelter Wohnspaß, bezugsfertig für Sie!“

Objektnummer: 25198009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

KAUFPREIS: 479.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 300,75 m^2 • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 3.998 m^2

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

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

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Auf einen Blick

Objektnummer	25198009
Wohnfläche	ca. 300,75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

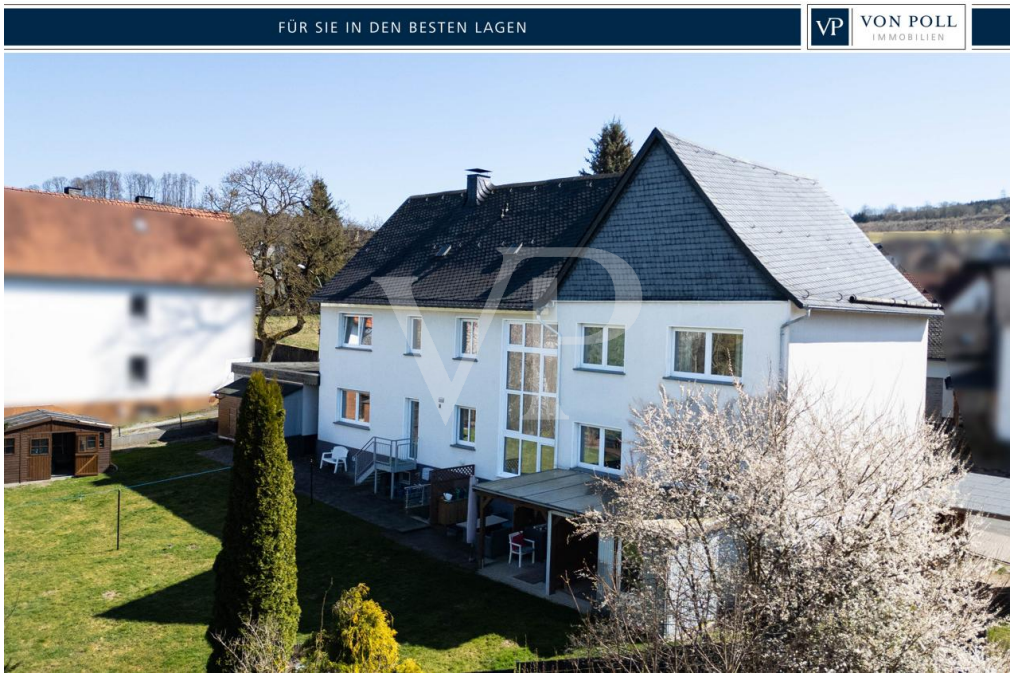
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	188.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie



Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

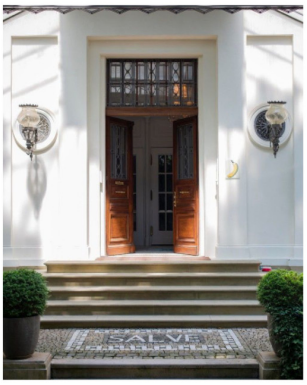
Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Die Immobilie

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3.998 m². Diese außergewöhnliche Immobilie vereint stilvoll den Charme der Jahrhundertwende mit modernen Ausstattungsstandards und bietet damit ein besonderes Zuhause mit Geschichte und Zukunft.

Das ursprünglich im Jahr 1900 erbaute Haus wurde umfassend saniert und stetig modernisiert – zuletzt im Jahr 2022 – und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 300,75 m², aufgeteilt in zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, eröffnet es zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder zum Wohnen und Vermieten.

Die größere Einheit verfügt über ca. 182 m² Wohnfläche, die kleinere über ca. 118 m². Insgesamt bietet das Haus 12 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer, sodass auch individuellen Wohnwünschen reichlich Raum gegeben ist. Der Grundriss ist durchdacht und funktional gestaltet, was eine flexible Raumaufteilung erlaubt.

Im Zuge der jüngsten Modernisierungen wurde 2022 die Küche der größeren Haushälfte vollständig erneuert, ebenso das zugehörige Badezimmer inklusive aller Leitungen. Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Zentralheizung, die 2021 installiert wurde und noch Erweiterungspotenzial bietet.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören eine Wasserzisterne sowie dreifach verglaste Fenster (Einbau 2007), die sowohl energetisch als auch in puncto Schallschutz überzeugen. Der Ausbau ehemaliger Stallungen zu Wohnraum und Garagen im Jahr 1969 unterstreicht die Vielseitigkeit dieses Hauses.

Die Dacheindeckung in hochwertigem Schiefer wurde 1997 erneuert und verleiht dem Gebäude eine elegante, zeitlose Optik. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung in den Jahren 2014/2015 wurden u.?a. die Hauselektrik, Trinkwasserleitungen, Bäder sowie Bodenbeläge erneuert. Zusätzlich kamen im Treppenhaus moderne Streichputze und elegante Spanndecken zum Einsatz.

Ein echtes Highlight ist das weitläufige Grundstück: Der Garten teilt sich in einen ca. 1.000 m² großen Nutzgarten sowie ein ca. 2.900 m² umfassendes Waldstück – ein Paradies für Naturliebhaber, Gärtner oder alle, die großzügigen Freiraum zu schätzen wissen.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Immobilie profitiert von einer ermäßigten Grundsteuer, was sich positiv auf die laufenden Kosten auswirkt.

Diese Immobilie bietet nicht nur viel Platz und Komfort, sondern überzeugt auch durch ihre solide Substanz, die bereits erfolgten Investitionen und die idyllische Lage. Sie ist ideal für alle, die ein Zuhause mit Geschichte suchen, das gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht wird.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Ausstattung und Details

-ca. 1900 erbaut
- 1957 erster Umbau des Wohnhauses
- 1969 Umbau der Stallungen zum Wohnhaus inkl. Garagen
- 1997 Dacheindeckung in Schiefer
- 2007 neue Fenster Dreifachverglasung
- 2014-2015 in den Haushälften
- Neuinstallation Hauselektrik
- Trinkwasserleitungen
- neue Bäder
- Einbau Spanndecken
-Streichputz Treppenhaus-Fussböden
und viel mehr...

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Alles zum Standort

Hoppecke war bis ins Jahr 1974 eine selbständige Gemeinde und wurde im Rahmen der kommunalen Gebietsreform des Landes NRW der Stadt Brilon zugeordnet. Den Namen erhielt der Ortsteil durch den gleichnamigen Fluss, der sich durch die Ortschaft schlängelt.

Der Ortsteil Hoppecke verfügt über eine eigene Nahversorgung und liegt etwa 6 km von Brilon entfernt.

Auch verfügt Hoppecke über eine eigene Haltestelle der Oberen Ruhrtalbahn, mit der man mehrmals täglich östlich Richtung Warburg und westlich nach Hagen gelangt. Mit Brilon, Brilon Wald und Bredelar ist Hoppecke durch Busse verbunden.

Der Ortsteil verfügt über einen eigenen Kindergarten sowie eine Grundschule.

Objektnummer: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

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