

Brilon / Madfeld

# Eine Weihnachtsgeschichte: Großzügigkeit trifft auf architektonische Besonderheiten

Objektnummer: 25198033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.021 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

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

Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25198033
Wohnfläche	ca. 227,38 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1991
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

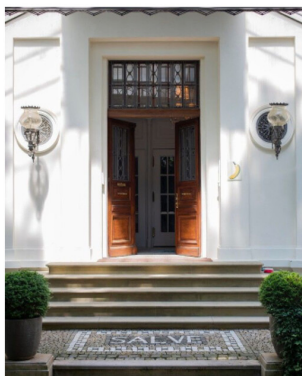
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuierung	Öl

Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

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



Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Einfamilienhaus, das mehr als nur vier Wände bietet – es ist eine Einladung, Ihren persönlichen Wohnstil auf rund 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.021 m<sup>2</sup> großen Grundstück zu verwirklichen. Die außergewöhnliche Bauweise verleiht diesem Objekt eine unverwechselbare Identität.

Raumgefühl, das begeistert

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein offener, lichtdurchfluteter Eingangsbereich mit eindrucksvoller Empore. Die doppelte Raumhöhe schafft sofort ein Gefühl von Weite und Eleganz, einfach als architektonischer Blickfang, der bei Gästen in Erinnerung bleibt.

Das 1991 fertiggestellte Haus verfügt über 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 3 Tageslichtbäder, die 2016 hochwertig modernisiert wurden. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für Familienleben, Homeoffice oder Hobbys.

Ein absolutes Herzstück ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der den Wohnraum nahtlos mit dem weitläufigen Garten verbindet – eine Oase für Gartenliebhaber und entspannte Stunden im Freien.

Highlights auf einen Blick & Investitionssicherheit

Das Haus wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Zu den jüngsten Updates gehören:

2001: Erweiterung des Wohnhauses im Erdgeschoss

2016: Komplette Erneuerung aller Bäder und Verlegung hochwertiger Vinylböden

2018: Einrichtung eines modernen Wellnessbereichs

2020: Installation eines neuen Holzofens

2024: Montage von Solar-Balkonkraftwerken

2025: Modernisierung des Erdgeschossbads

Potenzial für Ihre Visionen

Die Ausstattung bietet solide Alltagsqualität. Einige Bereiche sind renovierungsbedürftig – die perfekte Leinwand für alle, die ihre eigenen Ideen umsetzen und diesem besonderen Haus ihren persönlichen Stil verleihen möchten. Die ruhige Lage in einer gewachsenen Wohnsiedlung sorgt für einen entspannten Alltag. Auch als Mehrgenerationenhaus eignet innerhalb der Familie.

Optional erweiterbar: Das angrenzende Grundstück mit ca. 861 m<sup>2</sup> (Bauland) kann bei Bedarf miterworben werden.

Fazit

Dieses Objekt vereint Großzügigkeit, Potenzial und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## Ausstattung und Details

einige Modernisierungen und Sanierungen

2015/2016: Sämtliche Böden saniert (hochwertiges Vinyl)

2015/2016: Alle Badezimmer neu gefliest

2018: Neue Außenbeleuchtung installiert

- Sauna- und Wellnessbereich erneuert

2019: Gartenzaun und Tor erneuert

2020: Anbau am Speckofen – zusätzlicher Holzofen installiert

2024: Zwei 2x2-Solar-Balkonkraftwerke angebracht

2024: Photovoltaikanlage für die Fußbodenheizung im Bad installiert

2024: Innenbereiche teilweise neu gestrichen

2025: Badezimmer im Erdgeschoss vollständig saniert

**Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld**

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt in einem Ortsteil der alten Hansestadt und ehemaligen Kreisstadt Brilon im Hochsauerland

Der Ort verbindet landschaftliche Ruhe und Dorfgemeinschaft mit guter Anbindung an umliegende Städte — also sowohl angenehm ruhig als auch praktisch zentral gelegen.

Madfeld ist ein Ort zum Leben und zum Urlauben.

Günstiges wohnen in einer liebenswerten Dorfgemeinschaft und eine intakte dörfliche Infrastruktur .

Im Ort selbst befindet sich eine Tankstelle, Bäcker, Metzgerei und ein Lebensmittelgeschäft, so dass alle Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung stehen. Auch ein Kindergarten ,Spielplatz,Fussballplatz und ein Hallenbad sind vorhanden.

Brilon ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, auch Paderborn ist nicht weit entfernt.

Ebenso liegen die Skigebiete von Willingen und der Diemelsee in der Nähe.

**Objektnummer: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld**

## Weitere Informationen

**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: 25198033 - 59929 Brilon / Madfeld

## 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](mailto:brilon@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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