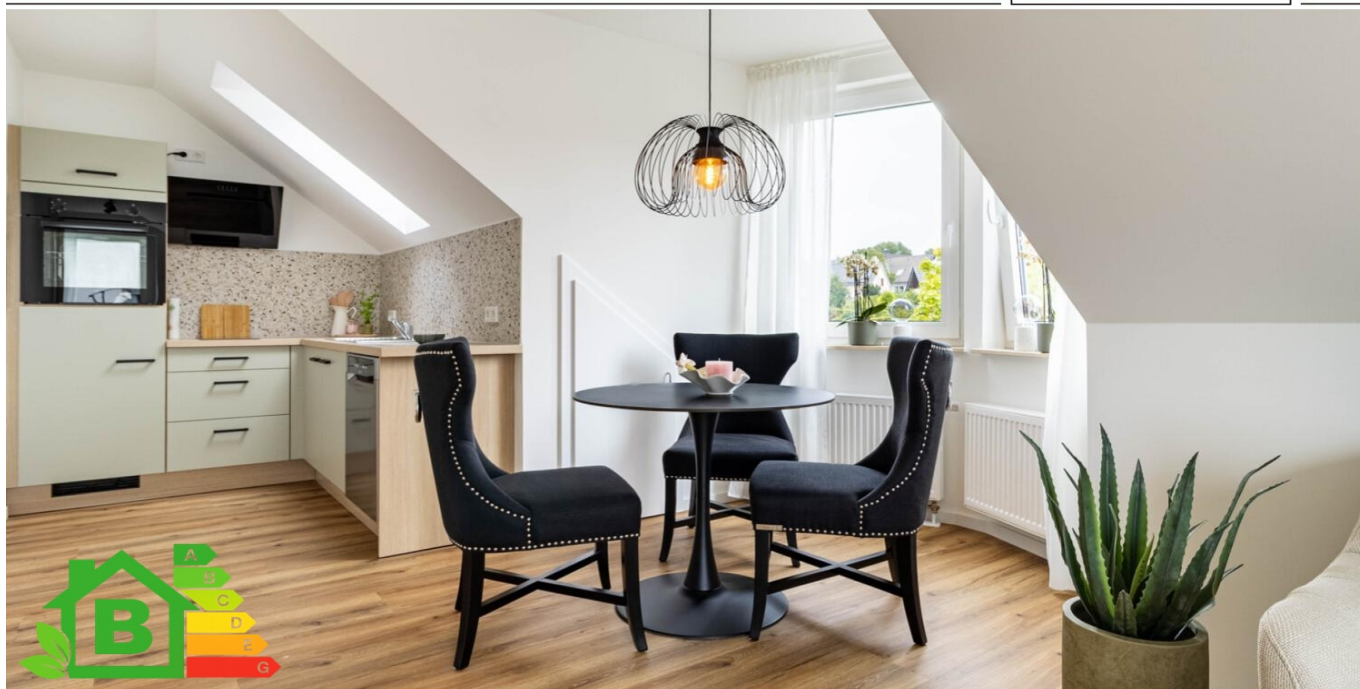


Brilon

# So schön wohnt Ihre Zukunft

*Objektnummer: 25198029*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 154.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

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

Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick

Objektnummer	25198029	Kaufpreis	154.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Baujahr	1996	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon


Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	75.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.12.2027	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Die Immobilie





Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Die Immobilie





Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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



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: 25198029 - 59929 Brilon

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnung in Brilon, die nach einer umfassenden Sanierung erstmalig bezogen werden kann. Mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss eignet sich die Wohnung ideal für Einzelpersonen oder Paare, die modernen Wohnkomfort und ein stilvolles Ambiente schätzen.

Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1997, ruhig gelegen in einem gepflegten Wohngebiet. Aus dem offenen Wohnbereich und dem Schlafzimmer genießen Sie einen schönen Blick auf das Stadtzentrum – der Balkon lädt dazu ein, diese Aussicht in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Durch die großzügigen Fenster und die durchdachte Raumaufteilung entsteht ein helles und einladendes Ambiente, in dem Kochen, Essen und Wohnen harmonisch ineinander übergehen. Die neu installierte Einbauküche fügt sich perfekt in das Gestaltungskonzept ein und schafft ein stimmiges Gesamtbild. Hier verbindet sich Funktionalität mit Design – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Das separate Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe sowie ausreichend Platz für ein Doppelbett und passenden Stauraum. Zusätzlichen Komfort bietet das neue, zeitgemäß gestaltete Duschbad mit ebenerdiger Dusche, modernen Fliesen und eleganter Ausstattung.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss erleichtert die Organisation des Alltags. Zusätzlich stehen ein privater Kellerraum sowie ein fest zugeordneter KfZ-Stellplatz zur Verfügung.

Hochwertige Materialien und sorgfältig ausgewählte Details unterstreichen das gehobene Wohnambiente und runden das Gesamtbild stimmig ab.

Die Lage besticht durch Ruhe und gleichzeitig die Nähe zur Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Freizeitangeboten. Spazierwege und Natur befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein.

Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon

## Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Sanierung
- Möblierung inklusive
- Einbauküche
- Stellplatz
- eigener Kellerraum
- ruhige Lage
- Balkon



**Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon**

## Alles zum Standort

Brilon liegt im östlichen Sauerland nahe der Grenze zu Hessen und erstreckt sich über eine landschaftlich attraktive, hügelige Region mit viel Wald und Natur. Die Stadt ist Teil des Hochsauerlandkreises und bietet durch seine Lage eine gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Die Infrastruktur in Brilon ist geprägt von einer guten Anbindung an den regionalen Verkehr. Die Stadt ist an mehrere Bahnlinien angeschlossen, unter anderem an die Obere Ruhrtalbahn mit dem Bahnhof Brilon Wald, sowie an den Dortmund-Sauerland-Express (RE 57), der Brilon im Stundentakt mit Dortmund verbindet. Dadurch sind auch größere Städte gut und bequem erreichbar. Ergänzend sorgen zahlreiche Buslinien, darunter Schnell- und Nachtbusse, für eine zuverlässige Versorgung innerhalb Brilons und in die umliegenden Gemeinden.

Für den Straßenverkehr wird die Nahversorgung durch Bundesstraßen wie die B7 sichergestellt. Zudem ist der Neubau der B7n in Planung, der Brilon noch besser an das überregionale Netz und die Autobahnen A445, A44 und A33 anbinden wird, was die Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der Stadt weiter verbessern wird.

Brilon verfügt über eine sehr gute Versorgungsinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Dienstleistungsangeboten, Ärzten und Apotheken. Die Innenstadt bietet eine attraktive Mischung aus Fachgeschäften, Cafés und Restaurants, während größere Einkaufszentren in der Nähe bequem erreichbar sind.

Das Freizeitangebot in und um Brilon ist besonders durch die Lage im Sauerland geprägt. Umfangreiche Wander-, Fahrrad- und Mountainbikewege, darunter der Rothaarsteig und die Bike Arena Sauerland, laden Naturliebhaber und Sportbegeisterte ein. Spazierwege und Naturflächen beginnen direkt vor der Haustür und bieten Erholung sowie vielfältige Aktivitäten für alle Altersgruppen.

Insgesamt vereint Brilon eine naturnahe und ruhige Wohnlage mit einer umfassenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideal für Menschen, die die Vorzüge des Sauerlandes mit guter Erreichbarkeit und Lebensqualität verbinden möchten.

**Objektnummer: 25198029 - 59929 Brilon**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25198029 - 59929 Brilon

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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