

**Brilon**

# Ein Haus voller Möglichkeiten – Raum für Ideen, Familie und Zukunft

**Objektnummer: 26198007**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 621 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon**

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

**Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26198007	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 315,84 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	5		
Baujahr	1942	Modernisierung / Sanierung	2014
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26198007 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198007 - 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)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a laptop, and a tablet displaying real estate search results. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The laptop screen shows a search results page with a map and text. The tablet screen shows a search results page with a list of properties. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text "Finden Sie Ihre Immobilie." is in the center right. Below it, the text "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." is displayed. At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com" is shown.

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

## 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: 26198007 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



🔍 KI-basiertes Bild

**Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon**

## Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Reiheneckhaus vereint Großzügigkeit, Flexibilität und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Auf ca. 315,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 12 Zimmern eröffnet sich Ihnen ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – ob als repräsentatives Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder attraktive Kapitalanlage.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, bis zu vier Wohneinheiten zu realisieren. Bereits renovierte Mietbereiche ermöglichen zudem einen sofortigen Einstieg ,durch die Vermietung – ideal für Investoren oder Käufer mit Weitblick.

Das Haus verfügt über sechs Schlafzimmer und fünf Badezimmer, verteilt auf mehrere Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein hohes Maß an Flexibilität und lässt sich individuell an verschiedenste Lebens- und Wohnkonzepte anpassen.

Ihre Highlights auf einen Blick:

Ca. 315,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 12 Zimmern

Bis zu 4 Wohneinheiten realisierbar

6 Schlafzimmer & 5 Badezimmer

Teilweise renovierte Bereiche – sofort nutzbar

3 Garagen + zusätzliche Abstellflächen

Garten mit überdachtem Sitzbereich

Helle Räume durch große Fensterflächen

Holzparkett im Wohnbereich

Charakteristische Schieferfassade

Die Immobilie befindet sich teilweise in einem renovierungsbedürftigen Zustand – eine ideale Chance, eigene Wohnträume zu verwirklichen und den Wert nachhaltig zu steigern.

Der Außenbereich überzeugt mit einer Gartenfläche, die Raum für Erholung und gesellige Stunden bietet. Ein überdachter Sitzbereich sorgt für zusätzlichen Komfort im Freien.

Im Innenbereich erwarten Sie lichtdurchflutete Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre. Großzügige Fensterflächen, stilvolles Holzparkett und funktionale Einbauküchen bilden die perfekte Basis für modernes Wohnen. Die gut geschnittenen Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Wohnen bis hin zu Homeoffice oder Gästezimmern.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch drei Garagen sowie ein Kellergeschoss mit praktischen Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die charakteristische Schieferfassade verleiht dem Haus eine besondere architektonische Ausstrahlung. Die Lage in einem gewachsenen Wohnumfeld kombiniert eine gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität.

Energieausweis in Bearbeitung

Fazit:

Eine Immobilie mit Substanz, Flexibilität und großem Potenzial – perfekt für Familien mit Platzbedarf oder Kapitalanleger, die in eine wertbeständige Zukunft investieren möchten.

**Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon**

## Ausstattung und Details

Die Immobilie bietet ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumkonzept mit insgesamt drei Garagen sowie zusätzlichen Stellplätzen, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste gewährleisten.

Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung. Eine sonnige Terrasse sowie ein Balkon schaffen attraktive Außenbereiche, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Über einen separaten Nebeneingang sind zwei eigenständige Mietwohnungen zugänglich, die sich ebenfalls über zwei Etagen erstrecken. Diese bieten ideale Voraussetzungen zur Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung. (beide Wohnungen aktuell vermietet)

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobbyräume oder eine Werkstatt.

Ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses ist möglich und eröffnet zusätzliches Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche oder zur individuellen Gestaltung.

**Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon**

## Alles zum Standort

Stadt Brilon: Hansestadt, staatlich anerkanntes Kneippheilbad und waldreichste Stadt Deutschlands. Mit 26.232 Einwohnern hat sie die Größe einer Mittelstadt und gehört dem Hochsauerlandkreis im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen an. Lernen Sie das schöne Brilon mit seinen 16 Ortsteilen kennen und lieben. Brilon präsentiert sich als ein vielversprechender Immobilienstandort mit einem aktiven Markt. Trotz regionaler Preisrückgänge in Nordrhein-Westfalen eröffnet Brilon Chancen für Investoren, die eine sorgfältige Analyse lokaler Marktdaten vornehmen, um das Potenzial nachhaltig zu nutzen. Die vorhandene Infrastruktur und die stabile Nachfrage unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für werthaltige Immobilieninvestitionen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr trägt maßgeblich zur Wertstabilität bei: In nur etwa sechs Minuten erreichen Sie zu Fuß den Bahnhof Brilon Stadt, der den Zugang zu regionalen Zugverbindungen ermöglicht. Zudem stehen mehrere Bushaltestellen, wie Gallbergweg und Almer Feldweg, jeweils in zwei bis drei Minuten Fußweg zur Verfügung, was eine flexible Mobilität gewährleistet. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen rund zehn Kilometer entfernt sichert zudem eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto.

Das Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen rund um Brilon überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus Bildung, Gesundheit und Freizeit, die eine nachhaltige Wertentwicklung unterstützt. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind innerhalb von fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was eine solide Basis für eine stabile Nachfrage bildet. Im Gesundheitsbereich profitieren Investoren von der Nähe zu Ärzten, Apotheken und dem Städtischen Krankenhaus Maria-Hilf, das in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie HIT und REWE,

die nur fünf Minuten Fußweg entfernt sind und den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Freizeit- und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe, wie der Haus Wiesengrund und das Well Vita, bieten attraktive Erholungsoptionen und erhöhen die Lebensqualität in der Umgebung. Diese ausgewogene Infrastruktur macht Brilon zu einem Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial und stabiler Nachfrage, ideal für Investoren, die auf langfristige Sicherheit und solide Renditen setzen. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfassenden Versorgungsmöglichkeiten und einem aktiven Immobilienmarkt schafft eine hervorragende Grundlage für eine erfolgreiche Investition in Brilon.

**Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon**

## 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 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 vorbehaltenlich 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: 26198007 - 59929 Brilon**

## 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)