

Brilon / Rösenbeck

Raumwunder mit Zukunft: Wohnen oder Vermieten

Objektnummer: 25198035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204,13 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 838 m²

Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

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

Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	25198035	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 204,13 m ²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1974	Nutzfläche	ca. 74 m ²
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	167.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

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: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Die Immobilie

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

QR code

www.von-poll.com



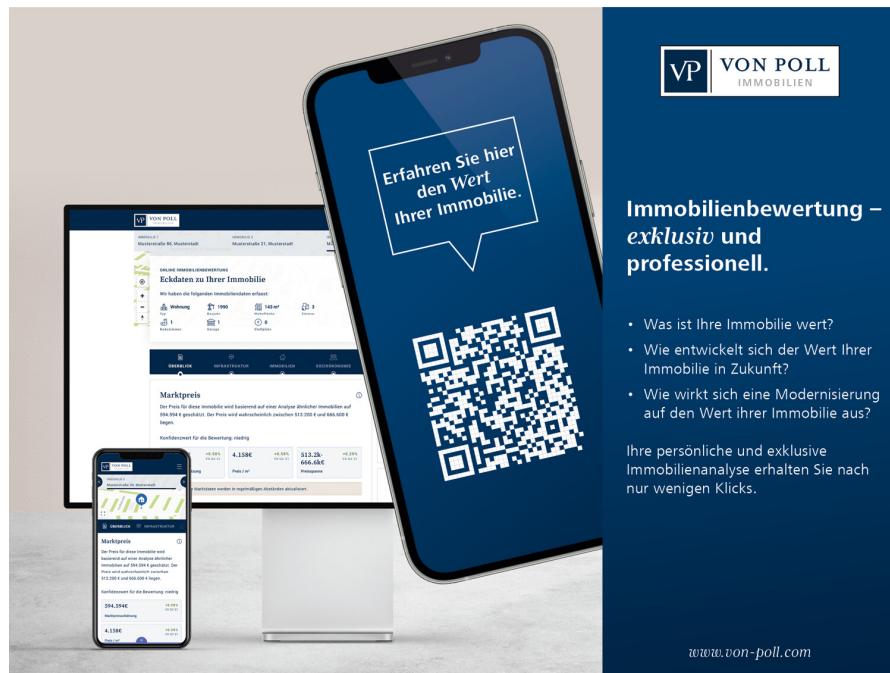
Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Die Immobilie



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com

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.



Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1974 begeistert durch eine vielseitige, wandelbare Raumstruktur und rund 204 m² Wohnfläche – ideal für alle, die Großzügigkeit, Flexibilität und solide Bausubstanz schätzen. Ob klassisches Familienwohnen, komfortables Mehrgenerationenmodell oder die Schaffung von bis zu drei separaten Wohneinheiten inklusive ausbaufähigem Dachboden: Diese Immobilie eröffnet beeindruckende Gestaltungsspielräume.

Das rund 838 m² große Grundstück bietet mit drei massiv errichteten Garagen komfortable Stellplätze für alle Bewohner. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und überzeugt durch einen hervorragenden Pflegezustand. Energetische Optimierungen wie die Dämmung der westlichen und nördlichen Hauswand, die Erneuerung der Haustür sowie die Dämmung des Dachbodens sorgen für spürbaren Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz.

Die insgesamt zehn Zimmer – darunter fünf helle Schlafzimmer und drei modernisierte Badezimmer – schaffen ein großzügiges Wohngefühl und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist das Obergeschoss über der Doppelgarage, das sich hervorragend als Home-Office, Studio oder zusätzliche Wohneinheit eignet.

Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt zuverlässig für Wärme, unterstützt durch moderne Energietechnik: Eine thermische Solaranlage übernimmt im Sommer die Warmwasserbereitung, Balkonkraftwerke am Balkon ermöglichen jährliche Einsparungen von bis zu etwa 400 kWh – ein spürbarer finanzieller Vorteil.

Der vollständig unterkellerte Bereich bietet ideale Bedingungen für Vorratshaltung, Hobby, Werkstatt oder zusätzliche Staumöglichkeiten. Die direkt ans Haus angeschlossenen Garagen ermöglichen einen besonders komfortablen Zugang und erweitern die Nutzfläche sinnvoll.

Ob für Familien mit großem Platzbedarf, generationsübergreifendes Wohnen oder die Kombination aus Arbeiten und Leben: Dieses Haus bietet das perfekte Fundament. Der großzügige Garten lädt ein, Kinder spielen zu lassen, Ruheoasen zu schaffen oder einen ergiebigen Nutzgarten anzulegen.

Diese Immobilie verbindet wertbeständige Bausubstanz mit moderner Technik, Energieeffizienz und einem durchweg gepflegten Erscheinungsbild. Der voraussichtliche Übergabetermin ist ab Juli 2026 möglich.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das beeindruckende Potenzial dieser vielseitigen Immobilie.
Energieausweis in Bearbeitung

Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Ausstattung und Details

Bauliche Maßnahmen und Modernisierungen

- 1981 Dämmputz, Südseite am Altbau
 - 1997 Anbau einer Doppelgarage
 - 2004: Anbau einer weiteren Garage
 - 2005: Dämmung der westlichen Hauswand
 - 2007 / 2011 / 2021: Austausch der Fenster, jeweils mit Doppelverglasung
 - 2008: Dämmung der nördlichen Hauswand sowie Einbau einer neuen Haustür
 - 2009: Dämmung des Dachbodens
 - 2010: Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss
 - 2011: Erneuerung und Verfliesen des Flurs im Obergeschoss
 - 2012: Neue Bodenfliesen im Flur des Erdgeschosses
 - 2015: Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss
 - 2016: Reinigung aller Grundleitungen durch die Firma Stein
 - 2018: Einbau einer neuen Heizungsanlage (Viessmann- Brennwertkessel)
 - 2022: Umbau, Sanierung und Modernisierung des Erdgeschosses
 - 2025: Erneuerung des Warmwasserspeichers
- Einzug ab ca. Juli 2026 nach Absprache

Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Alles zum Standort

In ländlicher Idylle liegt das beschauliche Rösenbeck mit derzeit rund ca.790 Einwohnern. Rösenbeck bietet zahlreiche attraktive Wanderziele in unmittelbarer Umgebung. Der idyllische Diemelsee sowie das über die Grenzen des Sauerlandes hinaus bekannte Willingen zählen zu den beliebtesten Ausflugszielen der Region.

Im Ort befindet sich ein Kindergarten mit einem großzügigen, ansprechenden Außenbereich. Für den Weg zur Grundschule in Thülen stehen Schulbusse zur Verfügung.

Eine kleine, aber sehr einladende Dorfgaststätte, die vom Dorfgemeinschaftsverein selbst betrieben wird, unterstreicht den starken Zusammenhalt im Ort. Darüber hinaus laden traditionelle Feste wie das Schützenfest, das zu den schönsten im Sauerland gehört, sowie der durch das Fernsehen bekannte Eggeabtrieb zu geselligem Miteinander ein und sind fest im Dorfleben verankert.

Abseits von Hektik und Lärm findet man in Rösenbeck eine ruhige Wohnlage mit guter Nachbarschaft. Gleichzeitig sind die Städte Brilon und Marsberg schnell erreichbar – dort befinden sich Schulen, Ärzte und öffentliche Einrichtungen.

Vom Bahnhof in Brilon bestehen zudem bequeme Zugverbindungen ins Ruhrgebiet Richtung Dortmund oder Hagen sowie nach Osten in Richtung Kassel.

Objektnummer: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 167.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

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