

Brilon

# Ein Zuhause zum Träumen – Ihr Einfamilienidyll

Objektnummer: 25198026



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 854 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25198026 - 59929 Brilon

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

Objektnummer: 25198026 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick

Objektnummer	25198026
Wohnfläche	ca. 180,24 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25198026 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	279.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25198026 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198026 - 59929 Brilon

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 180,24 m<sup>2</sup> und steht auf einem etwa 854 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend. Die Immobilie vereint zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort und bietet sowohl Familien als auch Paaren viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 behagliche Schlafzimmer, die Rückzugsorte für jedes Familienmitglied ermöglichen. Zwei gut geschnittene Badezimmer bieten Komfort für die ganze Familie und Gäste. Die Wohnräume sind durchdacht angeordnet und wirken dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet. Alle Räume sind mit einer zeitgemäßen, zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die selbst an kühleren Tagen behagliche Wohlfühlatmosphäre schafft.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse, die sich als besonderer Lieblingsplatz für entspannte Stunden im Freien anbietet – eine Terrasse zum Wohlfühlen, die den Garten harmonisch einbindet. Ob zum Genießen des Morgenkaffees, für gesellige Grillabende oder als Ort der Entspannung: Der Außenbereich überzeugt durch vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung.

Das Grundstück ist liebevoll gestaltet und zeichnet sich besonders durch den vorhandenen Obstbestand im Garten aus. Hier können Sie nicht nur die Natur genießen, sondern auch saisonal eigenes Obst ernten – ein Highlight, das gerade Familien mit Kindern oder Gartenliebhabern große Freude bereitet. Die Rasenflächen bieten ausreichend Platz für Spielgeräte, Freizeitaktivitäten oder individuelle Gartengestaltung ganz nach Ihren Wünschen.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gepflegten und zeitgemäßen Standard. Die vorhandenen Bäder und Räume sind funktional gestaltet und lassen Gestaltungsfreiräume für persönliche Akzente. Die neutralen Böden und Wände bieten eine solide Basis für unterschiedlichste Möblierungsideen.

Infrastrukturtechnisch profitieren Sie von der guten Anbindung an Nahversorgung, soziale Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel – alles ist in kurzer Zeit erreichbar, dennoch genießen Sie die Vorzüge der ruhigen Wohngegend. Ausreichend Stellmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden, was einen bequemen Alltag zusätzlich unterstützt.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich besonders für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, einen eigenen Garten mit Obstbestand und eine angenehme, zurückgezogene Wohngegend legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und dem Charakter dieses Hauses. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25198026 - 59929 Brilon

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus  
Garage  
Stellplatz  
voll unterkellert  
Terrasse teilweise überdacht  
Balkon  
Garten mit Obstbäumen  
Teilmöbliert.  
Teilweise elektrische Jalousien  
Klappläden (Schlagläden)  
Glasfaser liegt an der Strasse



Objektnummer: 25198026 - 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.

Hier wird Ihnen einiges geboten: Neben einer hervorragenden Infrastruktur und einem umfangreichen kulturellen Angebot mit einem Wirtschaftsstandort der Zukunft. Brilon ist geprägt durch starke, familiengeführte mittelständische Unternehmen.

Gleich ob mit dem Rennrad oder dem Mountainbike - hier finden Sie die passende Strecke für Ihre Radtour. Brilon ist nicht nur Stadt des Waldes - sondern auch Stadt der Bäder: Zwei Freibäder und drei Hallenbäder im Stadtgebiet sprechen bei rund 28.000 Einwohnern für sich. In Brilon finden Sie einen wunderschön gelegenen, anspruchsvollen 9-Loch-Golfplatz sowie ein Campingplatz in der Nähe.

Mit dem Bahnhof mitten in der Stadt erreichen Sie die Züge nach Dortmund und auch Richtung Kassel.

Ärzte, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten und durch ihre Architektur bestechende Innenstadt finden Sie in Brilon alles um sich wohl zu fühlen.

Objektnummer: 25198026 - 59929 Brilon

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 279.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25198026 - 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)