

Brilon / Thülen

## Wo Wiesen rauschen und Felder blühen: Landwirtschaftliche Nutzung

Objektnummer: 25198022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 8.593 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

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

Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25198022
Wohnfläche	ca. 130,78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	169.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	243.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.08.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## Die Immobilie



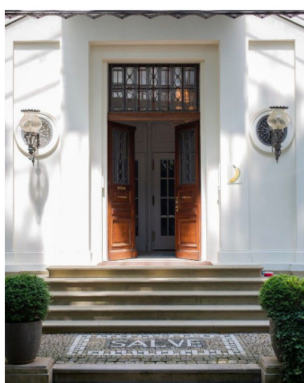
Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen


## Die Immobilie



Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## Die Immobilie





**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: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit für landwirtschaftliche Betriebe! Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 bietet auf ca. 130,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von rund 8.600 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Anwesen liegt ausschließlich im Außenbereich und eignet sich daher nur für Landwirte, die das weitläufige Areal im Rahmen ihres landwirtschaftlichen Betriebs nutzen möchten.

Das Grundstück befindet sich zudem im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet, was bei der Nutzung und zukünftigen Gestaltung zu berücksichtigen ist. Zudem liegt das Flurstück im Wasserschutzgebiet und ein Großteil des Flurstücks ist als Naturdenkmal eingetragen.

Das Wohnhaus verfügt über fünf Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die einfache Ausstattung und die solide Grundstruktur bieten eine gute Basis für individuelle Anpassungen und Modernisierungen nach Ihren Vorstellungen.

Das große, naturnahe Gelände eignet sich ideal für gartenbauliche Nutzung, Freizeitbereiche oder Tierhaltung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs. Das kleinere Grundstück ist stabil bzw. „hundegerecht“ eingezäunt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses besonderen Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen gern zur Verfügung.

Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus in ruhiger Lage

komplett unterkellert

kleineres Grundstück komplett eingezäunt, dahinter freie Wiesenfläche

Doppelgarage

Dach, Strom, Heizung in den 1990 Jahren erneuert

**Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen**

## Alles zum Standort

Brilon ist eine Stadt mit rund 26.000 Einwohnern im östlichen Teil des Hochsauerlandkreises. Die Stadt ist staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad und beherbergt zahlreiche Parks, darunter den bekannten Briloner Kurpark. Brilon ist Hansestadt, staatlich anerkanntes Kneippheilbad und die walddreichste Stadt Deutschlands.

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

Auch durch seine vielfältigen Freizeitangebote kann Brilon überzeugen. So ist es 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 einen Campingplatz in der Nähe.

Mit dem Bahnhof mitten in der Stadt erreichen Sie die Züge nach Dortmund und ins angrenzende Ruhrgebiet sowie auch östlich Richtung Kassel.

Ärzte, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten- alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Kernstadt, die zudem durch ihren historischen Ortskern mit entsprechender Architektur punkten kann.

Thülen liegt im Hochsauerlandkreis nordöstlich von Brilon  
Von Thülen fahren Busse nach Brilon, Paderborn, Bad Wünnenberg, Alme, Nehden, Rösenbeck und Madfeld. In Brilon sind Anschlüsse an weitere Orte möglich.  
Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Brilon-Wald, Brilon und Bredelar und der nächste Flughafen ist der Flughafen Paderborn/Lippstadt.  
Es gibt eine Verbundschule Alme-Madfeld-Thülen. ( Hauptort ist Thülen).

Objektnummer: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 243.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25198022 - 59929 Brilon / Thülen

## 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)