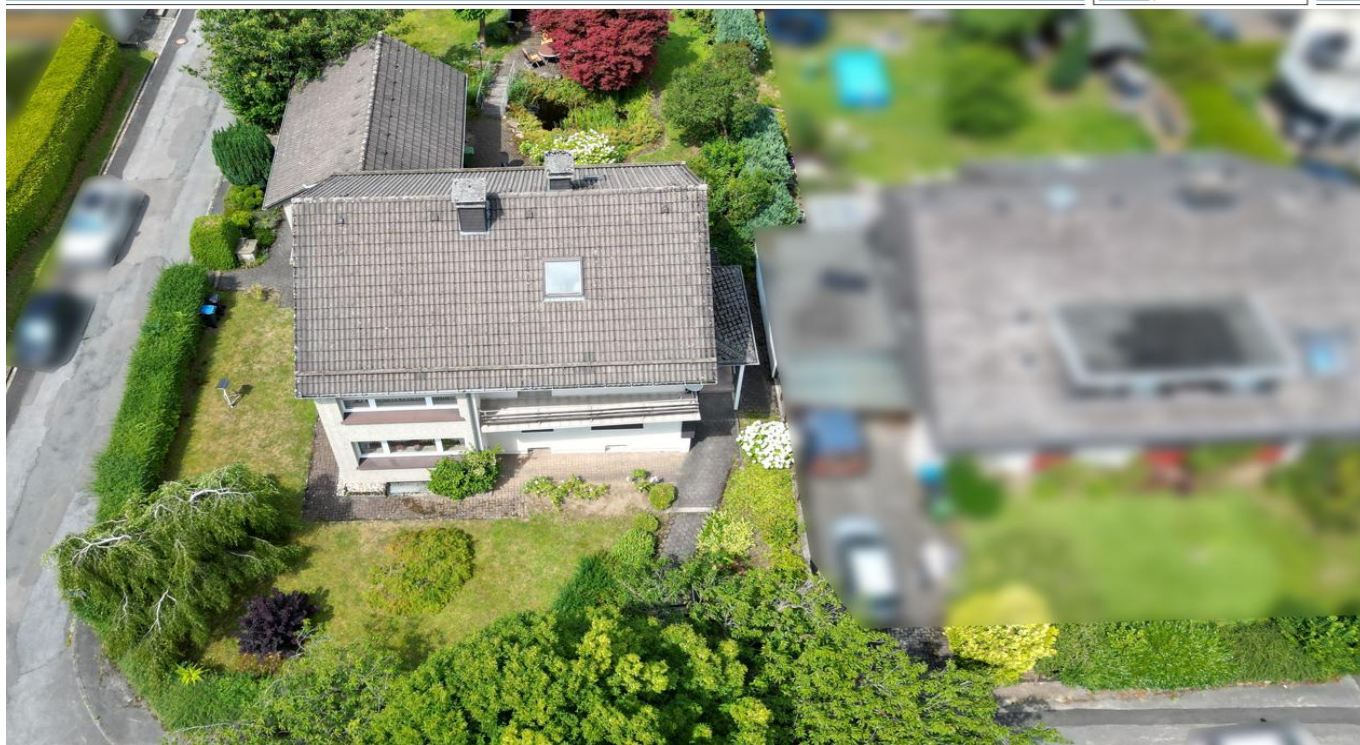


Brilon

# Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten – Vielseitig nutzbar und sofort bezugsbereit

Objektnummer: 25198019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 886 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

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

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25198019                  | Kaufpreis                  | 365.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 158,9 m <sup>2</sup>  | Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 11                        |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 5                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1961                      | Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 231.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961              |

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



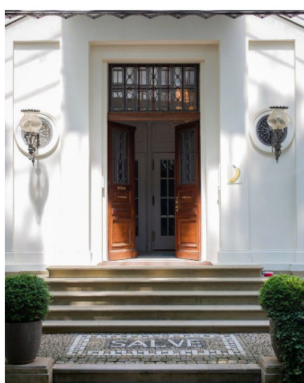
Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## 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: 25198019 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25198019 - 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: 25198019 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit ca. 158,97m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 8867m<sup>2</sup>. Die 1961 errichtete Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und 2019 im Erdgeschoss umfassend modernisiert. Ob als klassisches Familienheim, für mehrere Generationen oder als Büro/Praxis – dieses Haus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt elf Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer sowie zwei einladende Gäste-WCs. Die funktionale und wohlfreundliche Ausstattung macht den Alltag angenehm und komfortabel – ideal für Familien, Paare oder beruflich Nutzende.

Modernisierungen und Energieeffizienz:

2019 wurde das Erdgeschoss umfassend saniert: Bad erneuert, elektronische Rollläden installiert, Wände, Türen und Bodenbeläge modernisiert.

Planheizkörper sorgen für eine angenehme Wärme im gesamten Haus.

Energetische Verbesserungen wie gedämmte Rollladenkästen, verschlossene Heizkörpernischen sowie die teilweise 1990 gedämmte und mit Klinkern versehene Fassade tragen zur Effizienz bei.

Ihr grünes Refugium:

Das liebevoll gestaltete Grundstück mit idyllischem Teich und charmantem Gartenhaus lädt zum Verweilen, Entspannen und Kreativsein ein. Ob grünes Paradies, Abenteuerspielplatz oder ruhiger Rückzugsort – hier findet jede Idee ihren Platz.

Dieses Zuhause ist weit mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort voller Möglichkeiten, Inspiration und persönlicher Entfaltung.

Ein ideales Zuhause für Familien oder beruflich Nutzende, die Wert auf Struktur, Funktionalität und gepflegten Zustand legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25198019 - 59929 Brilon

## Ausstattung und Details

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vielseitiges Zweifamilienhaus. Das großzügige und liebevoll gepflegte Grundstück ist ein weiteres Highlight.

Im Erdgeschoss wurden 2019 energetische Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt: Die Rollladenkästen wurden gedämmt, die Heizkörpernischen wurden geschlossen, es wurden energieeffiziente Planheizkörper eingebaut und die Heizungs- und Warmwasserleitungen wurden gedämmt.

1990 wurde die Fassade bis auf die Gartenseite und die Giebelseite des Treppenhauses gedämmt und mit Klinkern verkleidet.

Das Obergeschoss präsentiert sich im Charme der 70er Jahre.

Das Dachgeschoss bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 25198019 - 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: 25198019 - 59929 Brilon

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 231.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
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: 25198019 - 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)