

**Brilon**

# Ein Haus, das Familienherzen höherschlagen lässt

**Objektnummer: 26198001**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 652 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon**

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

**Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26198001	Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnfläche	ca. 186,3 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1967	Modernisierung / Sanierung	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	144.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.12.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search bar and a map.

Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie

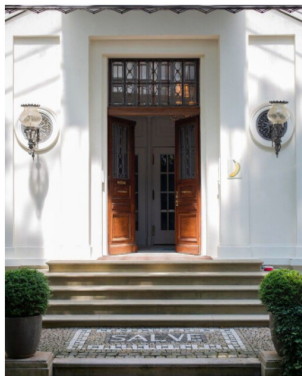


Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon

## Die Immobilie



Währung	1990	1997	2007	2014
€	1.150€	1.150€	1.150€	1.150€
€	1.150€	1.150€	1.150€	1.150€

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.204 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 312.200 € und 456.000 € liegen.

**Kaufkosten für die Bewertung niedrig**

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.204 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 312.200 € und 456.000 € liegen.

**Kaufkosten für die Bewertung niedrig**

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 384.204 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 312.200 € und 456.000 € liegen.

**Kaufkosten für die Bewertung niedrig**

### 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: 26198001 - 59929 Brilon**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Einfamilienhaus, das für viele der Inbegriff des persönlichen Wohntraums ist. Diese äußerst gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1967 vereint großzügige Platzverhältnisse mit zeitgemäßem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem rund 652 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich Raum für individuelle Entfaltung, kreative Ideen und ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Mit insgesamt acht Zimmern bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Menschen, die ein offenes, flexibles Wohnkonzept schätzen. Vier separate Schlafzimmer schaffen private Rückzugsorte, während zwei Badezimmer den Alltag spürbar komfortabler gestalten – auch bei größerem Platzbedarf.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Umfangreiche Maßnahmen sorgen heute für einen sofort bezugsfertigen Zustand. Hervorzuheben sind der Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2005, der Einbau einer modernen Brennwertheizung 2006 sowie der Anbau eines praktischen Abstellraums im Jahr 2012. Ein besonderes Augenmerk verdient die im Jahr 2017 erneuerte Fassade inklusive umfassender Dämmung, die dem Haus nicht nur ein modernes Erscheinungsbild verleiht, sondern auch die Energieeffizienz deutlich verbessert.

Die Ausstattung präsentiert sich solide und funktional. Eine Zentralheizung sorgt in den kälteren Monaten für ein angenehmes, behagliches Wohnklima. Der pflegeleichte Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob gemütliche Terrasse, Spielfläche für Kinder oder grüne Oase zur Entspannung. Hier lassen sich persönliche Wohnträume im Freien verwirklichen.

Ein echtes Plus stellt der Anbau dar, der sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder separater Arbeitsbereich nutzen lässt. Diese flexible Raumlösung ermöglicht es, Wohnen und Arbeiten harmonisch zu verbinden oder Besuchern einen eigenen Rückzugsort zu bieten.

Insgesamt überzeugt das Haus durch seinen sehr gepflegten Zustand, die nachhaltigen Investitionen in die Bausubstanz und seine Vielseitigkeit. Ein Zuhause, das sich mühelos an unterschiedliche Lebensmodelle anpasst und langfristige Wohnqualität verspricht.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie.

**Objektnummer: 26198001 - 59929 Brilon**

## Ausstattung und Details

### Ein-/Zweifamilienhaus

Das Gebäude ist als Wohnhaus konzipiert, das entweder von einer Familie genutzt werden kann oder in zwei separate Wohneinheiten aufteilbar ist (z. B.

Hauptwohnung + Einliegerwohnung).

### Stellplatz

Zum Haus gehört mindestens ein privater PKW-Stellplatz, entweder direkt auf dem Grundstück, als Carport oder in einer Garage.

### Garten

Ein eigener Gartenbereich steht zur Verfügung und bietet Platz für Erholung, Freizeit, Spielen oder gärtnerische Nutzung.

### Bungalowstil

Das Haus ist überwiegend ebenerdig gestaltet, mit Wohnen auf einer Ebene, was besonders barrierearm, altersgerecht und komfortabel ist.

### Abstellraum

Ein separater Abstellraum dient zur Aufbewahrung von Haushaltsgeräten, Vorräten und sorgt für Ordnung im Wohnbereich.

### Anbau

Die Immobilie bietet ein Anbaus, z. B. zur Erweiterung des Wohnraums, für ein zusätzliches Zimmer, Büro

**Objektnummer: 26198001 - 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: 26198001 - 59929 Brilon**

## Sonstige Angaben

**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 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: 26198001 - 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)