

Olsberg-Bruchhausen

Lebensqualität pur: Zeitlos modernes Zuhause im Sauerland mit kompletter Ausstattung

Objektnummer: 26198004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,3 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 201 m²

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

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

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26198004	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72,3 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1977	Modernisierung / Sanierung	2020
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Nutzfläche	ca. 36 m ²
		Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	126.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Die Immobilie

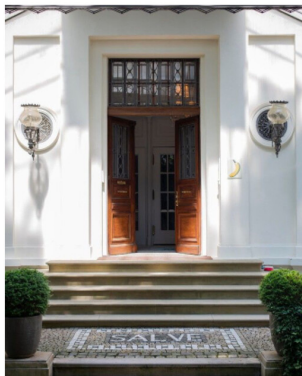


Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

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

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

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

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Ein erster Eindruck

Diese stilvoll modernisierte Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: Ursprünglich 1977 erbaut und im Jahr 2020 umfassend saniert, präsentiert sich die Immobilie heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Hier verbinden sich zeitgemäßer Wohnkomfort, ein durchdachtes Raumkonzept und ein einladendes, lichtdurchflutetes Ambiente zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Auf ca. 36,16 m² Wohnfläche, ergänzt durch zusätzliche Nutzfläche, entfaltet sich ein überraschend großzügiges Raumgefühl. Die helle Gestaltung und die klare Aufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei gut geschnittene Zimmer – darunter ein gemütliches Schlafzimmer – sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer machen die Immobilie ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Zweitresidenz.

Das ca. 201 m² große Grundstück bietet einen charmanten Außenbereich mit viel Potenzial. Besonders hervorzuheben ist die liebevoll angelegte Garten-Ruheoase – ein geschützter Rückzugsort zum Entspannen und Genießen. Ob sonnige Stunden auf der Terrasse oder gesellige Abende im Grünen: Hier entsteht Lebensqualität. Ein praktisches Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Zuge der Sanierung wurde großer Wert auf eine moderne, funktionale Ausstattung und langlebige Technik gelegt. Die Zentralheizung gewährleistet ganzjährig angenehme Temperaturen, während der gepflegte Gesamtzustand und die zeitgemäße Ausstattung langfristigen Wohnkomfort ohne Renovierungsaufwand bieten.

Der Grundriss überzeugt durch seine klare Struktur und flexible Nutzbarkeit. Die

Räume lassen sich optimal als Wohn- und Essbereich gestalten und wirken durch ihre Helligkeit besonders einladend. Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional, während die gesamte Immobilie einen äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Eindruck vermittelt.

Die ruhige Lage rundet dieses attraktive Gesamtpaket ab und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom Alltag. In Kombination mit der umfassenden Modernisierung ergibt sich hier eine seltene Chance für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Fazit:

Eine helle, großzügig wirkende und hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte mit Wohlfühlcharakter, durchdachtem Grundriss und attraktivem Garten – ideal für alle, die ein besonderes Zuhause suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Ausstattung und Details

- DHH
- Wohn/Nutzfläche ca. 72,00 qm
- vollständig möbliert
- Garten
- Kamin- und Klimaanlage mit Heizfunktion
- Gartenhaus
- Grillplatz
- Elektrische Markise
- Elektrische Rollläden
- Warmwasser-Durchlauferhitzer
- Gas Heizung

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Alles zum Standort

Olsberg-Bruchhausen besticht als idyllischer, kleiner Ort mit rund 14.740 Einwohnern durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine stabile Gemeinschaft, die besonders Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die ausgewogene Infrastruktur ermöglicht eine harmonische Verbindung von naturnahem Leben und moderner Grundversorgung, wodurch sich hier Lebensqualität und Zukunftsperspektiven ideal vereinen. Die sanfte Umgebung lädt zu einem behaglichen Familienleben ein, das von Stabilität und einem starken Gemeinschaftsgefühl geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten, die den Alltag bereichern und für eine ausgewogene Work-Life-Balance sorgen. Bildungseinrichtungen wie die Franziskus Grundschule Bruchhausen, nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar, sowie weitere Kindergärten und Schulen in angenehmer Nähe, gewährleisten eine optimale Förderung der Jüngsten. Die Nähe zu medizinischer Versorgung, darunter Apotheken und Fachärzte, schafft zusätzliche Sicherheit und Vertrauen für Familien. Für aktive Erholung und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung laden der Kneippsche Sinnesgarten und mehrere Spielplätze in wenigen Gehminuten zum Entdecken und Verweilen ein. Kulinarische Highlights und gemütliche Cafés in fußläufiger Entfernung bieten Raum für genussvolle Momente mit der Familie. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Zur Schanze“ in nur drei Minuten zu Fuß, ermöglicht unkomplizierte Mobilität und Flexibilität im Alltag.

Für Familien, die Wert auf eine behütete, naturnahe Umgebung mit umfassender Infrastruktur legen, präsentiert sich Olsberg-Bruchhausen als ein Ort, an dem sich Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch verbinden – ein idealer

Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

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: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

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