

Brilon

Wohnen in bester Lage – Helle Eigentumswohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26198018



KAUFPREIS: 187.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,56 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

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

Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

Auf einen Blick

Objektnummer	26198018
Wohnfläche	ca. 75,56 m ²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	187.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26198018 - 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

Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

Ein erster Eindruck

Nur wenige Schritte vom Kurpark entfernt erwartet Sie diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 75,56 m² Wohnfläche – ein Zuhause zum Wohlfühlen oder eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wert.

Die im Jahr 1982 errichtete Wohnung überzeugt durch ihren hervorragenden Pflegezustand und zahlreiche Modernisierungen, die in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden. Hier können Sie ohne großen Renovierungsaufwand einziehen und das angenehme Wohnambiente sofort genießen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine freundliche Atmosphäre. Der helle Wohnbereich mit gepflegtem Parkettboden und stilvoller Holzdecke schafft ein behagliches Ambiente. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon – der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ein großzügiges Wohnzimmer, einen separaten Essbereich mit Zugang zum Balkon, ein gemütliches Schlafzimmer sowie eine moderne Küche. Die im Jahr 2019 erneuerte Einbauküche überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Ein besonderes Highlight ist das 2020 vollständig modernisierte Badezimmer. Die großzügige, ebenerdige Dusche, hochwertige Fliesen und moderne Armaturen verbinden Komfort mit zeitlosem Design.

Auch die Eigentümergemeinschaft hat kontinuierlich in den Werterhalt des Gebäudes investiert. So wurden 2020 neue dreifach verglaste Fenster eingebaut, 2022 das Dach erneuert und 2023 sämtliche Balkongeländer modernisiert. Im Jahr 2024 folgte eine umfassende Sanierung der Fassade einschließlich neuer Briefkastenanlage sowie einer zusätzlichen Dämmung der Fensterleibungen – Maßnahmen, die nicht nur die Optik, sondern auch die Energieeffizienz nachhaltig verbessern.

Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet und macht die Wohnung auch für das Arbeiten im Homeoffice besonders attraktiv. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine zentrale Heizungsanlage.

Ob als neues Zuhause oder als solide Kapitalanlage – diese Wohnung vereint eine ruhige Wohnlage, die unmittelbare Nähe zum Kurpark und einen modernen, gepflegten Zustand zu

einem Gesamtpaket, das überzeugt.

Energieausweis ist in Bearbeitung

Bezugsfrei nach Absprache

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der angenehmen Wohnatmosphäre und den vielen Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

Ausstattung und Details

Die Wohnung sowie das Gebäude wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Glasfaseranschluss ist bereits im Haus vorhanden und sorgt für eine zukunftsichere Internetversorgung.

2019: Einbau einer neuen Einbauküche

2020: Erneuerung des Badezimmers mit moderner, ebenerdiger Dusche

2022: Neue Dacheindeckung

2023: Erneuerung sämtlicher Balkongeländer

2024: Umfassende Sanierung der Außenanlage mit neuer Fassade, neuen

Briefkastenanlagen, zusätzlicher Dämmung der Fensterleibungen sowie einer neugestalteten Zuwegung zum Eingangsbereich

2025: Einbau neuer, dreifach verglaster Wärmeschutzfenster in der Wohnung

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum mit ca. 9 m², einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenkeller sowie eine Garage.

Objektnummer: 26198018 - 59929 Brilon

Alles zum Standort

Brilon in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ruhige und naturnahe Atmosphäre, die eine außergewöhnliche Lebensqualität für Menschen jeden Alters bietet. Als anerkannter Kneipp-Kurort verfügt die Stadt über eine gesundheitsfördernde Infrastruktur, die besonders Senioren ein behagliches und sicheres Lebensumfeld garantiert. Die überschaubare Größe von etwa 25.500 Einwohnern und die weitläufige, dezentrale Siedlungsstruktur schaffen ein harmonisches Miteinander, das von Stabilität und Geborgenheit geprägt ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch den 18-minütigen Spaziergang zum Bahnhof Brilon Stadt oder die nahegelegenen Bushaltestellen wie Kurpark in nur 2 Minuten zu Fuß, ermöglicht eine bequeme und stressfreie Mobilität.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Senioren abgestimmt sind. Die medizinische Versorgung ist mit dem städtischen Krankenhaus Maria-Hilf, nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar, sowie mehreren Facharztpraxen und Apotheken in fußläufiger Entfernung, hervorragend gewährleistet. Diese Nähe schafft ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort im Alltag. Für erholsame Stunden im Grünen laden der Kurpark, der in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie weitere gepflegte Parkanlagen und Spielplätze zum entspannten Verweilen und sanften Spaziergängen ein. Die ruhige und gepflegte Umgebung fördert das Wohlbefinden und bietet Raum für aktive Freizeitgestaltung.

Auch die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist optimal auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt. Einkaufsmöglichkeiten wie Combi Urban und Netto Marken-Discount sind in etwa 15 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine angenehme Auswahl an Waren des täglichen Lebens. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie dem Kolpinghaus, das in 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das Angebot ab und ermöglicht eine vielfältige Freizeitgestaltung in einem sicheren und freundlichen Umfeld. Die Kombination aus naturnaher Ruhe, exzellenter medizinischer Versorgung und guter Erreichbarkeit macht Brilon zu einem idealen Wohnort für Senioren, die Wert auf Lebensqualität, Geborgenheit und eine gepflegte Gemeinschaft legen.

Objektnummer: 26198018 - 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 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: 26198018 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com