

Brilon / Hoppecke

# „Doppelter Wohnspaß, bezugsfertig für Sie!“

Property ID: 25198009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300,75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 3.998 m<sup>2</sup>

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## At a glance

Property ID	25198009	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 300,75 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	12	Condition of property	Renovated
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1900		
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	188.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property

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)



Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Jetzt Suchprofil anlegen

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

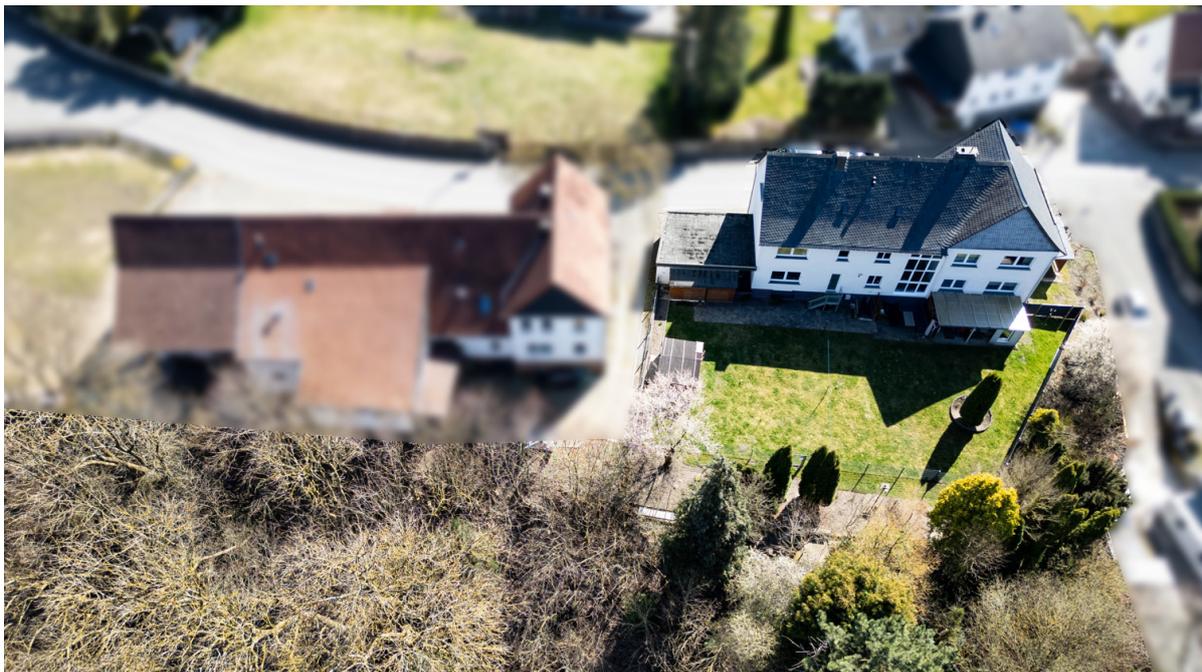
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown at an angle, displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). Behind it, a desktop monitor displays the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search bar, filters, and a map. A smaller smartphone is also visible in the foreground, showing the mobile version of the website. The overall design is clean and professional, emphasizing digital accessibility.

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02961 - 96 26 810

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

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## A first impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 3.998 m<sup>2</sup>. Diese außergewöhnliche Immobilie vereint stilvoll den Charme der Jahrhundertwende mit modernen Ausstattungsstandards und bietet damit ein besonderes Zuhause mit Geschichte und Zukunft.

Das ursprünglich im Jahr 1900 erbaute Haus wurde umfassend saniert und stetig modernisiert – zuletzt im Jahr 2022 – und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 300,75 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, eröffnet es zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder zum Wohnen und Vermieten.

Die größere Einheit verfügt über ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die kleinere über ca. 118 m<sup>2</sup>. Insgesamt bietet das Haus 12 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer, sodass auch individuellen Wohnwünschen reichlich Raum gegeben ist. Der Grundriss ist durchdacht und funktional gestaltet, was eine flexible Raumaufteilung erlaubt.

Im Zuge der jüngsten Modernisierungen wurde 2022 die Küche der größeren Haushälfte vollständig erneuert, ebenso das zugehörige Badezimmer inklusive aller Leitungen. Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Zentralheizung, die 2021 installiert wurde und noch Erweiterungspotenzial bietet.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören eine Wasserzisterne sowie dreifach verglaste Fenster (Einbau 2007), die sowohl energetisch als auch in puncto Schallschutz überzeugen. Der Ausbau ehemaliger Stallungen zu Wohnraum und Garagen im Jahr 1969 unterstreicht die Vielseitigkeit dieses Hauses.

Die Dacheindeckung in hochwertigem Schiefer wurde 1997 erneuert und verleiht dem Gebäude eine elegante, zeitlose Optik. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung in den Jahren 2014/2015 wurden u. a. die Hauselektrik, Trinkwasserleitungen, Bäder sowie Bodenbeläge erneuert. Zusätzlich kamen im Treppenhaus moderne Streichputze und elegante Spanndecken zum Einsatz.

Ein echtes Highlight ist das weitläufige Grundstück: Der Garten teilt sich in einen ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Nutzgarten sowie ein ca. 2.900 m<sup>2</sup> umfassendes Waldstück – ein Paradies für Naturliebhaber, Gärtner oder alle, die großzügigen Freiraum zu schätzen wissen.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Immobilie profitiert von einer ermäßigten Grundsteuer, was sich positiv auf die laufenden Kosten auswirkt.

Diese Immobilie bietet nicht nur viel Platz und Komfort, sondern überzeugt auch durch ihre solide Substanz, die bereits erfolgten Investitionen und die idyllische Lage. Sie ist ideal für alle, die ein Zuhause mit Geschichte suchen, das gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht wird.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Details of amenities

- ca. 1900 erbaut
- 1957 erster Umbau des Wohnhauses
- 1969 Umbau der Stallungen zum Wohnhaus inkl. Garagen
- 1997 Dacheindeckung in Schiefer
- 2007 neue Fenster Dreifachverglasung
- 2014-2015 in den Haushälften
- Neuinstallation Hauselektrik
- Trinkwasserleitungen
- neue Bäder
- Einbau Spanndecken
- Streichputz Treppenhaus-Fussböden  
und viel mehr...

**Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke**

## All about the location

Hoppecke war bis ins Jahr 1974 eine selbständige Gemeinde und wurde im Rahmen der kommunalen Gebietsreform des Landes NRW der Stadt Brilon zugeordnet. Den Namen erhielt der Ortsteil durch den gleichnamigen Fluss, der sich durch die Ortschaft schlängelt.

Der Ortsteil Hoppecke verfügt über eine eigene Nahversorgung und liegt etwa 6 km von Brilon entfernt.

Auch verfügt Hoppecke über eine eigene Haltestelle der Oberen Ruhrtalbahn, mit der man mehrmals täglich östlich Richtung Warburg und westlich nach Hagen gelangt. Mit Brilon, Brilon Wald und Bredelar ist Hoppecke durch Busse verbunden.

Der Ortsteil verfügt über einen eigenen Kindergarten sowie eine Grundschule.

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 188.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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