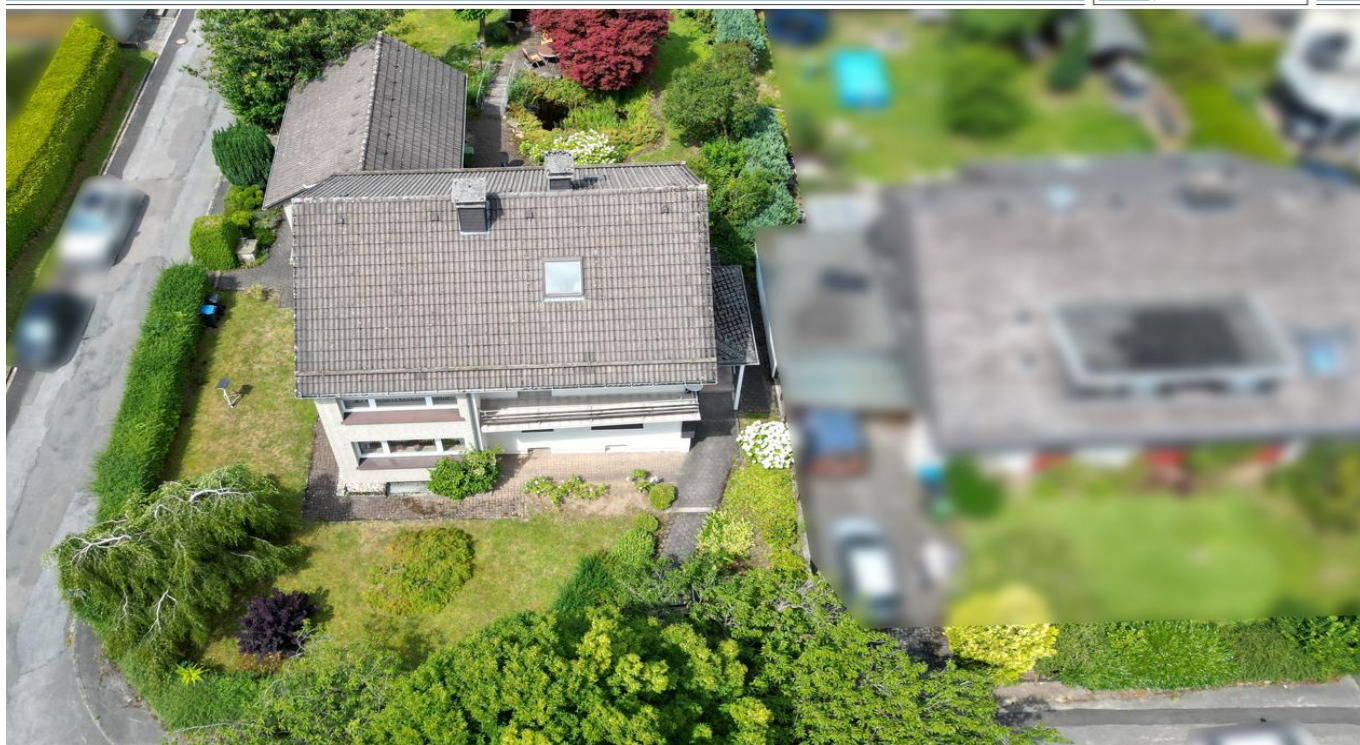


Brilon

Charming two-family house with a large garden – versatile use and ready to move into immediately.

Property ID: 25198019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 886 m<sup>2</sup>

Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

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

Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## At a glance

Property ID	25198019
Living Space	ca. 158,9 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	231.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961



Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



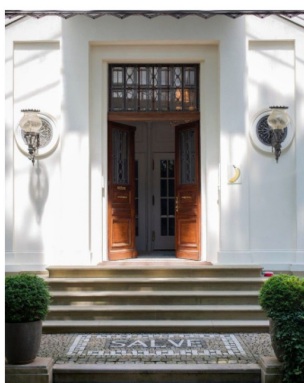
Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## 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: 25198019 - 59929 Brilon

## The property



Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## The property





Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## The property



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## The property



**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.

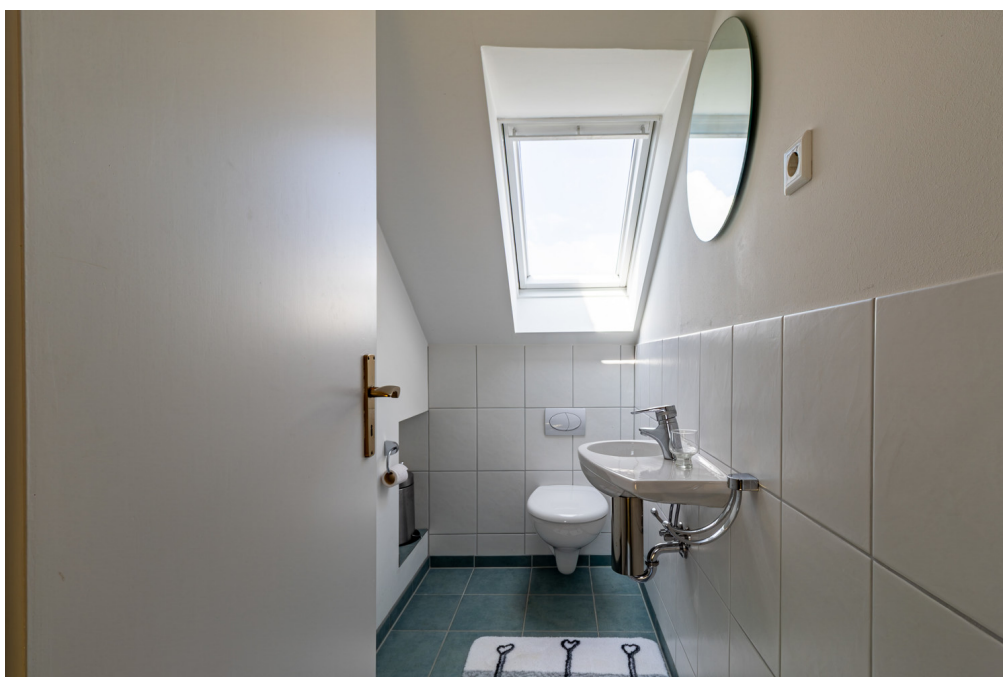
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## The property





Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## The property



Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## A first impression

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!



Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## Details of amenities

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.

Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## All about the location

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.

Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## Other information

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.



Property ID: 25198019 - 59929 Brilon

## 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)