Brilon / Gudenhagen

Stressfreies Wohnen statt langwieriger Bauphase – einziehen und wohlfühlen!

Property ID: 25198020

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 208,32 m^2 • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 651 m^2

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

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

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

At a glance

Property ID	25198020
Living Space	ca. 208,32 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1967
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	245.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 89 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.07.2031
Power Source	Oil

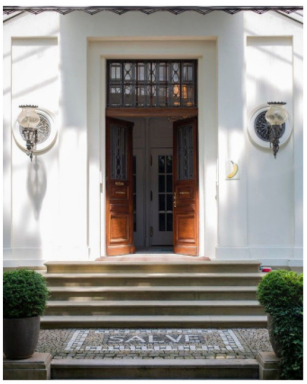
Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	126.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

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

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

The property

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

The property

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

The property

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

A first impression

Stressfreies Wohnen statt langwieriger Bauphase – einfach einziehen und wohlfühlen mit übersichtlichen Sanierungen.
Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1967, das über die Jahre kontinuierlich modernisiert wurde. Auf rund ca. 208 m² Wohnfläche und neun gut geschnittenen Zimmern bietet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das ca. 651 m² große Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit angenehmem Umfeld – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Die solide Bauweise in Verbindung mit stetigen Erneuerungen schafft eine wertbeständige Immobilie mit großem Potenzial.

Die zentrale Heizungsanlage sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Die Ausstattung ist gepflegt und in gutem Zustand – eine ideale Basis, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Dank der flexiblen Aufteilung der zwei Wohneinheiten lassen sich ganz unterschiedliche Wohnkonzepte umsetzen: vom großzügigen Familiendomizil bis hin zur Teilvermietung oder dem praktischen Homeoffice-Modell. Passen Sie die Immobilie ganz individuell an Ihre Bedürfnisse an!

Ein Haus mit Persönlichkeit, konsequenter Instandhaltung und zahlreichen Perspektiven – perfekt für alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine angenehme Umgebung legen.

Lernen Sie dieses besondere Zuhause persönlich kennen – wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

Details of amenities

- Zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder Homeoffice
- Insgesamt 9 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Bäder – viel Platz für individuelle Lebenskonzepte
- Großzügige Raumaufteilung mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten

Laufende Instandhaltung und Modernisierungen:

- 2005 Wohnraumerweiterung durch professionellen Ausbau des Dachgeschosses
- 2010 Einbau einer modernen und effizienten Ölheizung
- 2024 Ergänzung durch gemütlichen Holzofen, sorgt für behagliches Raumklima

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

All about the location

Gudenhagen/ Petersborn liegt 2,7 km südsüdöstlich von Brilon seitlich der B 251, die nach Willingen führt.
Brilon ist anerkannter Luft- und Kneippkurort sowie eine Hansesadt. Die mittelalterliche Hansestadt, die als waldreichste Stadt Deutschlands gilt, liegt zentral, verkehrsgünstig und verfügt über eine gute Infrastruktur.
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ein Schwimmbad sowie viele kulturelle Freizeitangebote stehen für hohe Lebensqualität. Neben einem gut ausgebauten ÖPNV, steht ein Bürgerbus zur Verfügung. Das überregional bekannte Krankenhaus, Kindergärten, Schulen und Berufskollege sind gut zu erreichen. Brilon verfügt über einen Sportfluglatz (Sonderlandeplatz für Hubschrauber und Leichtflugzeuge).
In der Nähe von Winterberg, Willingen, und Paderborn (alles unter 50 km), der Airport Paderborn-Lippstadt ist in gut 40 min.erreichbar.Brilon ist mit eigenem Bahnhof und einem Busbahnhof für viele Nutzer interessant.

Brilon ist über die B7 und die B480 angebunden. Über die Bundesstraßen sind die Autobahnen 33 (ca. 30 km, Richtung Paderborn/Bielefeld), 46 (ca. 15 km Richtung Hamm/Unna, Dortmund) zu erreichen.

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 126.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com