

Brilon / Hoppecke

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten - Ihr Raum für neue Ideen

Property ID: 25198032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 115.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101,03 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 448 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25198032 - 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: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## At a glance

Property ID	25198032	Purchase Price	115.000 EUR
Living Space	ca. 101,03 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2005
Bedrooms	2	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1920	Usable Space	ca. 85 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>06.02.2035</b>	Final energy consumption	<b>268.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1920</b>

Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



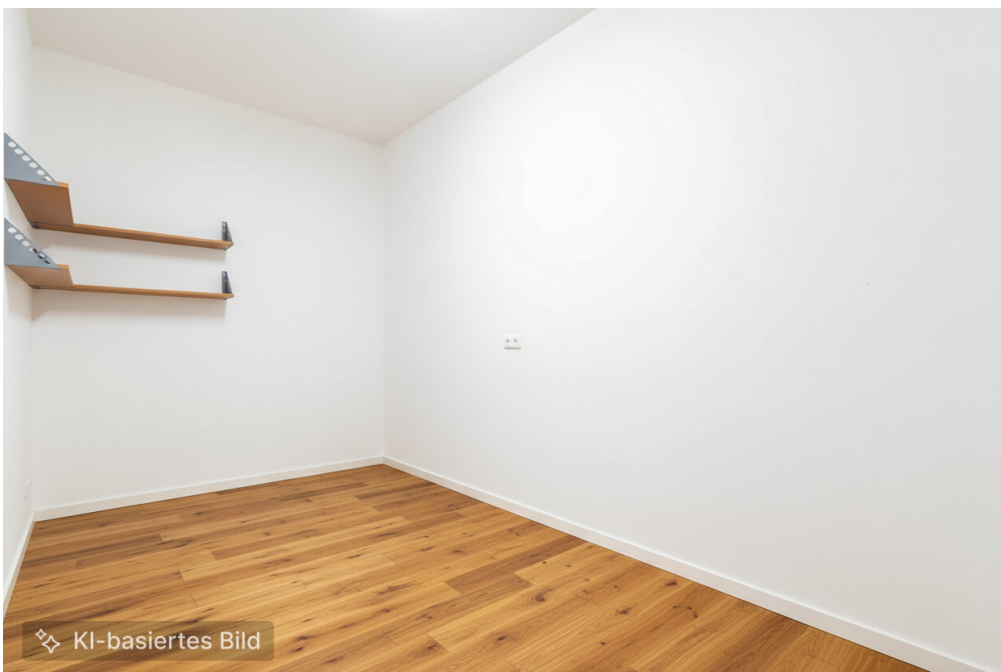
Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



KI-basiertes Bild

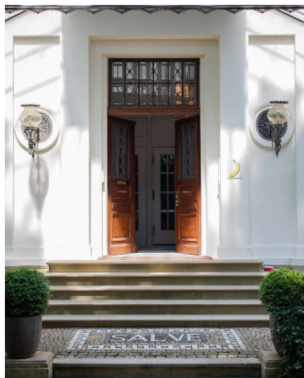
Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## 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: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## The property



Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke

## 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke**

## A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1920 bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen. Auf mehr als ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, sowie einem rund 448 m<sup>2</sup> großen Grundstück verbindet das Haus historischen Charakter mit attraktivem Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die ein individuelles Zuhause gestalten möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad im Erdgeschoss. Die Aufteilung auf zwei Etagen schafft ein angenehmes Raumgefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Paare, kleine Familien oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich in den zentralen Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Das helle Wohnzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und gute Lichtverhältnisse. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum bzw. eine kleine Werkstatt mit zusätzlichem Stauraum und direktem Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Räume, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Dadurch entstehen klar getrennte Wohn- und Rückzugsbereiche, die auch bei kompakter Wohnfläche eine angenehme Wohnstruktur schaffen.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem einfachen Standard und bietet eine gute Grundlage für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Das Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet somit die Möglichkeit, Grundriss, Ausstattung und Wohnambiente individuell zu gestalten. Beheizt wird das Haus derzeit über eine zentrale Ölheizung, die im Zuge einer Sanierung modernisiert oder durch eine nachhaltigere Heiztechnik ersetzt werden kann.

Das ca. 448 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen, beispielsweise eine Terrasse oder weitere Außenanlagen. Zudem stehen Außenflächen für Stellplätze zur Verfügung.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihr Potenzial und bietet die Chance, ein Zuhause mit ganz persönlicher Handschrift zu schaffen. Die Kombination aus Grundstücksgröße,

**Wohnfläche auf zwei Ebenen und Entwicklungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer besonders interessanten Gelegenheit.**

**Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke**

## **Details of amenities**

**Attraktive Doppelhaushälfte mit Garten und Garage.**

**Die aktuelle Wohnfläche beträgt ca. 101,2 m<sup>2</sup> im EG die im OG nochmalig zu finden ist**

**Das Obergeschoss verfügt über Ausbaupotenzial und bietet Möglichkeiten zur Wohnflächenerweiterung.**

**Der Keller bietet zusätzliche Abstellfläche und sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.**

**Das Haus ist bereits vollständig ausgeräumt und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden, sodass Sie zeitnah mit den geplanten Renovierungsarbeiten beginnen können.**

**Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke**

## **All about the location**

**Der idyllische Ortsteil Hoppecke hat ca. 1.260 Einwohner, liegt etwa 6 km von Brilon entfernt und verfügt über eine eigene Nahversorgung, einen Ganztagskindergarten sowie eine Grundschule.**

**Die Metzgerei im Ort bietet Lebensmittel für den täglichen Bedarf und ist gut sortiert. Auch ein kleiner Blumenladen befindet sich in der Nähe.**

**Ein modernes, freundliches Hallenbad mit Sauna eine Sporthalle und ein Sportplatz sind ebenfalls vorhanden.**

**Zwischen Hoppecke und Willingen befindet sich ein ausgedehntes, unbewohntes Waldgebiet, das zu stundenlangen Wanderungen einlädt.**

**2 km außerhalb des Dorfes beginnt die Briloner Hochfläche mit einer Vielzahl von Rad- und für öffentlichen Verkehr gesperrten Wirtschaftswegen.**

**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.**

**Alles in allem ist Hoppecke ein attraktiver Ortsteil von Brilon.**

**Property ID: 25198032 - 59929 Brilon / Hoppecke**

## Other information

**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: 25198032 - 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)**