

Brilon

Modernes Wohnglück – Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 26198017



PURCHASE PRICE: 454.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 675 m²

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

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

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

At a glance

Property ID	26198017	Purchase Price	454.000 EUR
Living Space	ca. 166 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 74 m ²
Year of construction	2016	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

Energy Data

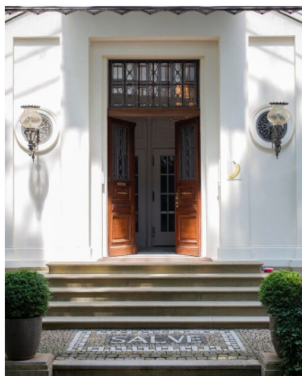
Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	57.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.05.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

The property



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

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

The property



Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

The property



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

The property



Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

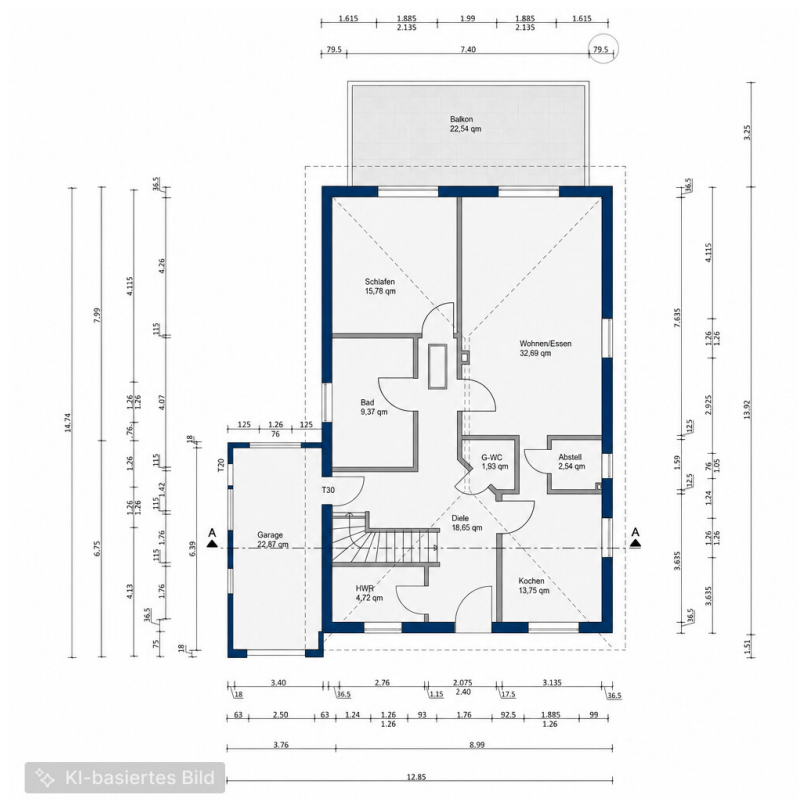
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modern, stilvoll und mit viel Platz für Ihre Wohnträume. Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 166 m² auf einem ca. 675 m² großen Grundstück und vereint zeitlose Architektur, durchdachte Grundrisse sowie eine gehobene Ausstattung in attraktiver, ruhiger Wohnlage.

Bereits beim ersten Anblick begeistert die moderne Architektur mit klaren Linien, einer eleganten Putzfassade, anthrazitfarbenen Fensterrahmen und einem harmonisch abgestimmten Satteldach. Die gepflegte Außenanlage mit hochwertiger Pflasterung, stilvoll angelegten Beeten und einer von Gabionen eingefassten Vorgartengestaltung verleiht der Immobilie eine repräsentative Ausstrahlung.

Im Inneren erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit insgesamt sieben Zimmern. Zwei großzügige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer bieten viel Komfort für Familien, Paare oder das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigener Terrasse. Ob als Gästebereich, Homeoffice, für heranwachsende Kinder, Angehörige oder zur Vermietung – dieser Bereich eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und schafft zusätzliche Flexibilität.

Die großzügige Südterrasse erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und lädt mit ihrer teilweisen Überdachung zu entspannten Stunden im Freien ein – unabhängig von der Witterung. Von hier genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten mit gepflegten Rasenflächen, Hecken, Sträuchern und dekorativen Natursteinbeeten – ein privater Rückzugsort für Erholung und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Das Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet dank hochwertiger Bauausführung, sorgfältig ausgewählter Materialien und einer effizienten Gas-Hybrid Heizung modernen Wohnkomfort mit einem angenehmen Raumklima.

Die ruhige und gepflegte Nachbarschaft sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig profitieren Sie von einer zentralen Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zu einem Gesamtpaket, das nur selten am Markt zu finden ist. Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

Details of amenities

- 2016 fertiggestellte Einfamilienhaus
 - ca. 166 m² Wohnfläche
 - ca. 675 m² großen Grundstück
 - hochwertiges Zuhause mit viel Raum für individuelle Wohnideen
 - helle Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigener Terrasse
 - zwei Einbauküchen
 - Garage und Stellplatz
 - Kellerräume
 - Dachboden mit Platz
- Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Das Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet dank hochwertiger Bauausführung mit Fußbodenheizung in beiden Wohneinheiten, sorgfältig ausgewählter Materialien, und einer effizienten Gas-Hybrid Heizung. (hochwertiges Wohnen).

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

All about the location

Brilon, eingebettet im malerischen Nordrhein-Westfalen, besticht durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre und eine gesundheitsorientierte Lebensqualität, die besonders Familien ein harmonisches Umfeld bietet. Die Stadt mit etwa 25.500 Einwohnern zeichnet sich durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine weitläufige, dezentrale Siedlungsweise aus, die Raum für Privatsphäre und ein sicheres, geborgenes Wohngefühl schafft. Als renommierter Kneipp-Kurort unterstreicht Brilon seine besondere Ausrichtung auf Gesundheit und Wohlbefinden, was das Leben hier besonders wertvoll und zukunftsorientiert macht.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungsmöglichkeiten, die fußläufig erreichbar sind: Von Kindergärten wie dem Katholischen Familienzentrum St. Maria im Eichholz, das nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Gymnasium Petrinum, das in nur rund vier Minuten erreichbar ist. Diese Nähe ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags und fördert eine vertrauensvolle Gemeinschaft. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Apotheken und Fachärzte sind in einem Umkreis von etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die Kinder und Eltern gleichermaßen zum gemeinsamen Erleben und Entspannen einladen. Der nahegelegene Park, nur etwa 14 Minuten zu Fuß entfernt, bietet Raum für erholsame Spaziergänge und naturnahe Erholung. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Nord und EDEKA sind bequem in fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine unkomplizierte Versorgung mit allem Notwendigen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch mehrere Bushaltestellen in ein bis zwei Minuten Fußweg, erleichtert zudem Ausflüge und den Zugang zu weiterführenden Angeboten in der Stadt.

Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und einer starken Gemeinschaft macht Brilon zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine gesunde Lebensweise legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine lebendige, vertrauensvolle Nachbarschaft.

Property ID: 26198017 - 59929 Brilon

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 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: 26198017 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com