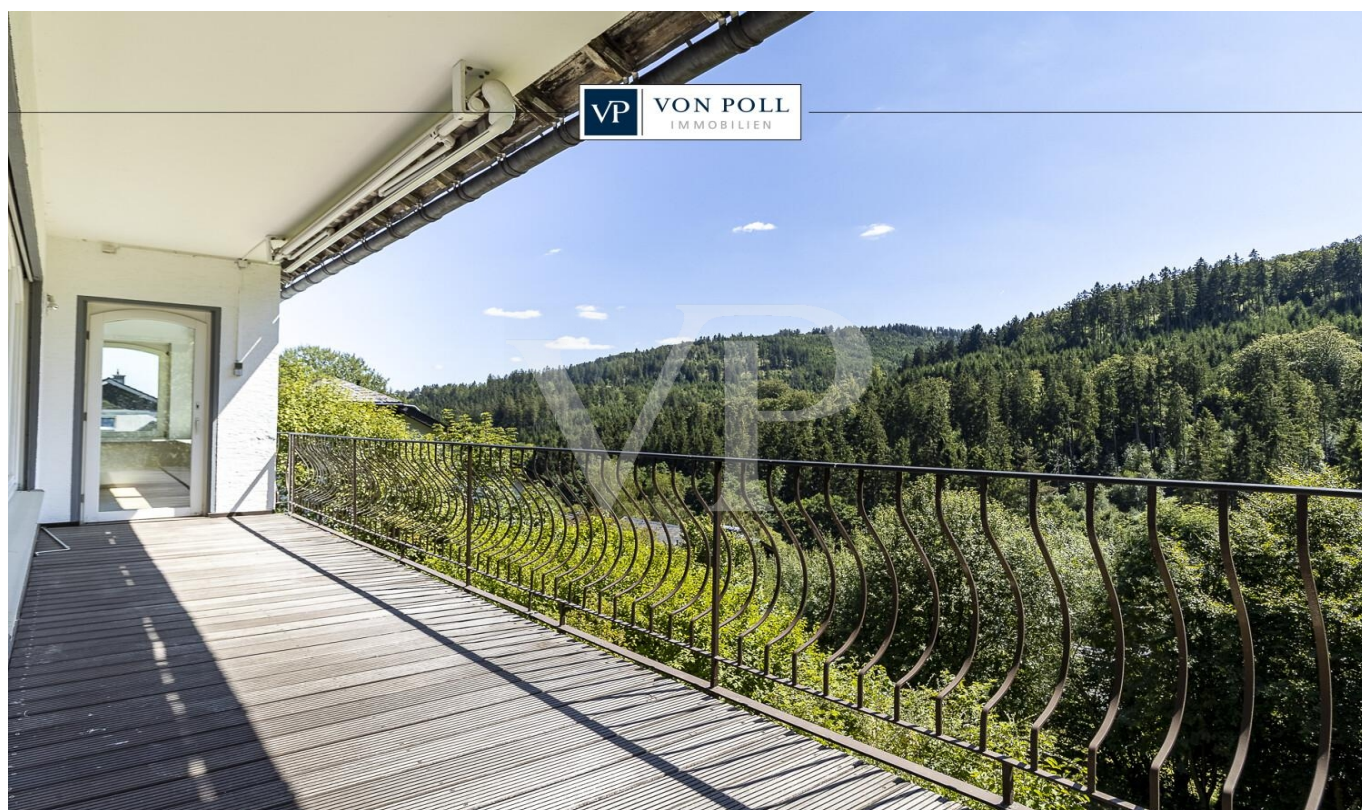


Willingen (Upland) - Willingen

# Einziehen, durchatmen und die Zukunft gestalten!

*Número de propiedad: 26198020*



**PRECIO DE COMPRA: 429.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 256,03 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.022 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

## De un vistazo

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26198020                                                 |
| Superficie habitable | ca. 256,03 m²                                            |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                        |
| Habitaciones         | 8                                                        |
| Dormitorios          | 4                                                        |
| Baños                | 2                                                        |
| Año de construcción  | 1970                                                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 429.000 EUR                                                                          |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.                   |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                                 |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                              |
| Método de construcción         | Sólido                                                                               |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 02.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 263.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1971                   |

Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

## La propiedad



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). The desktop monitor shows a map and property details. The smartphone shows a search filter interface.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen**

## Una primera impresión

Vergessen Sie den Alltagsstress und kommen Sie an. Diese gepflegte Immobilie ist nicht einfach nur ein Wohnort – sie ist die Leinwand für Ihre Lebensträume.

Dieses solide und liebevoll modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1970 ist ein echtes Multitalent. Auf ca. 256,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem gigantischen, 1.022 m<sup>2</sup> großen Grundstück können Sie sich völlig frei entfalten. Ob als XXL-Familiendomizil, harmonisches Mehrgenerationenhaus oder die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier ist alles möglich. Das Beste: Der riesige Dachboden wartet als Rohdiamant nur darauf, von Ihnen in eine dritte, autarke Wohneinheit verwandelt zu werden. Einziehen, durchatmen und die Zukunft gestalten!

Das Haupthaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist ohne größere Renovierungsmaßnahmen sofort bezugsbereit. Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer, darunter aktuell 3 Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet genügend Freiraum für individuelle Lebenskonzepte.

In den vergangenen Jahren wurde kontinuierlich in den Erhalt und die Modernisierung der Immobilie investiert. Bereits 2018 wurde die Einliegerwohnung im Untergeschoss umfassend modernisiert und mit neuen Fenstern ausgestattet. Im gleichen Jahr erfolgte der Einbau einer energieeffizienten Gasbrennwertheizung. Ein besonderes Highlight bildet der 2019 neu geschaffene Wellnessbereich mit Sauna und Dusche – ein Ort zum Entspannen nach einem langen Tag. Im Jahr 2024 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss hochwertig saniert und modern gestaltet.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit zahlreichen Verbesserungen. Die neugestalteten Außenanlagen mit befestigten Einfassungen und Bordsteinen verleihen dem Eingangsbereich einen gepflegten und einladenden Eindruck. Eine 2023 erneuerte Drainage im vorderen Grundstücksbereich sorgt zusätzlich für den langfristigen Werterhalt der Immobilie.

Ein echtes Highlight ist das weitläufige Gartengrundstück. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und einen herrlichen Blick ins Grüne. Der liebevoll eingewachsene Garten mit seinem alten Baumbestand schafft eine nahezu parkähnliche Atmosphäre und bietet Kindern ausreichend Platz zum Spielen, Hobbygärtnern ideale Voraussetzungen oder einfach einen Rückzugsort zum Entspannen. Die überdachte Terrasse sowie der Balkon laden dazu ein, die Natur zu jeder Jahreszeit zu genießen.

**Vor dem Gebäude stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung, während die ruhige Nachbarschaft und die unmittelbar angrenzenden bewaldeten Grünflächen den hohen Wohnwert zusätzlich unterstreichen.**

**Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit großzügigem Platzangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem außergewöhnlich schönen Grundstück zu erwerben. Ob als Mehrgenerationenhaus, für die große Familie oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier finden Sie beste Voraussetzungen für Ihre individuellen Wohnwünsche.**

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen**

## **Detalles de los servicios**

**2018: Einbau einer neuen Gasbrennwertheizung**

**2018: Sanierung der Wohnung im Untergeschoss**

**2018: Erneuerung der Fenster im Untergeschoss**

**2019: Einbau einer neuen Sauna sowie einer neuen Dusche**

**2022/2023: Neugestaltung der Außenanlagen mit befestigten Einfassungen und Bordsteinen im Eingangsbereich**

**2023: Verlegung einer neuen Drainage im vorderen Grundstücksbereich**

**2024: Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss**

**Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen**

## Todo sobre la ubicación

Willingen (Upland) besticht als ländlich geprägte Gemeinde mit einer stabilen und gut strukturierten Immobilienlandschaft, die insbesondere durch ihre solide Infrastruktur und die nachhaltige Nachfrage im touristischen sowie dienstleistungsorientierten Sektor überzeugt. Die attraktive Preislage im mittleren Segment – mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen zwischen 1.700 und 2.200 Euro – bietet Investoren eine ausgewogene Balance zwischen Erschwinglichkeit und Wertpotenzial. Die etablierte Maklerstruktur und die vielfältige Angebotslage gewährleisten eine transparente Marktaktivität, während die moderate Bevölkerungsdichte und die ländliche Ruhe das Standortprofil abrunden.

Der Immobilienmarkt in Willingen ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus dauerhaften Wohnnutzungen und Zweitwohnsitzen, die vor allem in zentralen Ortsteilen durch eine klare kommunale Planung und begrenzte Bauflächen eine verlässliche Wertstabilität erfahren. Die Nachfrage nach modernisierten und energieeffizienten Objekten unterstreicht die zukunftsorientierte Entwicklung des Standorts. Die wirtschaftliche Basis, getragen vom Tourismus und kleinen bis mittleren Unternehmen, sorgt für eine beständige lokale Beschäftigungsstruktur, die das Investitionsumfeld zusätzlich absichert.

Die Lage überzeugt durch eine Vielzahl an hochwertigen Annehmlichkeiten, die das Lebensgefühl bereichern und zugleich die Attraktivität für Mieter und Eigentümer steigern. Bildungseinrichtungen wie die Uplandschule Willingen sowie Kindergärten sind in etwa 30 Minuten fußläufig erreichbar, was eine solide Grundversorgung gewährleistet. Die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken befindet sich ebenfalls in fußläufiger Distanz von rund 30 Minuten, ergänzt durch weiterführende Kliniken in der nahen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Lidl sind in etwa 23 Minuten zu Fuß erreichbar, während eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten – vom renommierten Restaurant Waldhaus am See bis hin zu stilvollen Bars und Cafés – das Freizeitangebot abrunden. Sportliche und erholsame Aktivitäten finden sich in unmittelbarer Nähe, etwa der Sommerrodelbahn und verschiedenen Sportanlagen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Willingen, etwa 24 Minuten zu Fuß entfernt, sowie diverse Buslinien gegeben, was eine flexible Mobilität auch ohne eigenen PKW ermöglicht.

Für Investoren bietet Willingen somit ein ausgewogenes Portfolio aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem attraktiven Freizeit- und Versorgungsangebot. Die Kombination aus moderaten Einstiegspreisen, nachhaltiger Wertentwicklung und einem etablierten touristischen Umfeld macht diesen Standort zu einer verlässlichen und zukunftsicheren Kapitalanlage.

**Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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