

Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

# Ihr neues Zuhause – Wo Natur, Komfort und Großzügigkeit aufeinandertreffen

CODE DU BIEN: 25198007



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.436 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25198007
Surface habitable	ca. 187 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 113 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Une première impression

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Wohntraum: Dieses im Jahr 2005 erbaute und 2020 umfassend modernisierte Familienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer einzigartigen Nähe zur Natur.

Auf einem beeindruckenden 5.436 m<sup>2</sup> großen Grundstück – bestehend aus ca. 1.480 m<sup>2</sup> Haus- und Gartenfläche sowie einer angrenzenden Waldfläche von ca. 3.955 m<sup>2</sup> – genießen Sie Platz, Freiheit und unzählige Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Ideen. Ein Zuhause mit Raum für alle Wünsche

Mit rund 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus sieben helle, großzügige Zimmer, darunter sechs Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer gestalten lassen. Das Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung eine warme, einladende Atmosphäre schafft – perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.  
Kochen, genießen, wohlfühlen

Die hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit modernen Elektrogeräten, ist nahtlos in den Wohnbereich integriert – ideal für alle, die Kochen nicht nur als Pflicht, sondern als Leidenschaft begreifen.  
Fünf Wohlfühloasen unter einem Dach

Gleich fünf modern gestaltete Badezimmer – verteilt auf mehrere Etagen – sorgen für maximalen Komfort und Privatsphäre. Hier beginnt und endet jeder Tag in entspannter Wohlfühlatmosphäre.  
Natur direkt vor der Tür

Das große Grundstück bietet Platz für alles, was Ihr Herz begehrt: einen liebevoll angelegten Garten, Spielbereiche für Kinder, gemütliche Rückzugsorte oder kleine Gartenprojekte. Die angrenzende Waldfläche und der idyllische Bachlauf schaffen ein Naturerlebnis, das Sie jeden Tag genießen können.  
Technik und Komfort auf aktuellem Stand

Die 2020 neu installierte energieeffiziente Gasheizungsanlage verbunden mit der Fussbodenheizung sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine zeitgemäße Energiebilanz.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend, die durch ihre hervorragende Anbindung besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Energieausweis in Bearbeitung

Fazit:

Dieses modernisierte Familienhaus bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch eine Lebensqualität, die Sie jeden Tag spüren werden – eine perfekte Kombination aus Natur, Komfort und Stil.

Greifen Sie jetzt zu und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause zu präsentieren!

CODE DU BIEN: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Détails des commodités

Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

Einliegerwohnung

Carport

Grosser Gartenbereich

Gastank unter der Erde

Komplette Heizkreis durch moderne Funkthermostate geregelt und somit eine optimale und Energieeffiziente Nutzung der Heizung gewährleistet.

Fußbodenheizung im ganzen Haus verlegt

ca. 1480 qm Grundstück

Inkl. 3955 qm Wald / Laubholz

Eigener Bachlauf der Hoppecke

CODE DU BIEN: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Tout sur l'emplacement

Brilon-Wald ist der südlichste Stadtteil von Brilon im Hochsauerlandkreis , es liegt langgestreckt zwischen Brilon im Norden und dem hessischen Willingen im Süden. Brilon-Wald ist einer der 17 Ortsteile der Stadt Brilon und mit rund 570 Einwohner. Der Siedlungsschwerpunkt Wohnen zieht sich entlang dem Ost-hang.

In dem Gebäude der ehemaligen Grundschule ist derzeit der Kindergarten untergebracht. Angrenzend an das Gebäude liegt die Turnhalle von Brilon-Wald. Im Erdgeschoß befinden sich die Räume der „TOT“ (Teiloffenen Tür) als Begegnungsstätte für Kinder und Jugendliche aus Brilon-Wald.

-Willingen ist Wintersportort und wirbt in der Regel mit dem Zusatz Hochsauerland. International bekannt ist es durch die jährlich stattfindenden Weltcup-Skispringen der FIS an der Mühlenkopfschanze und der 2007 erbauten EWF-Biathlon-Arena.

-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. Das überregional bekannte Krankenhaus, Kindergärten, Schulen und Berufskollege sind gut zu erreichen.

In der Nähe von Winterberg, Willingen, und Paderborn (alles unter 50 km), mit eigenem Bahnhof und einem Busbahnhof ist der Standort für viele Nutzer interessant.

CODE DU BIEN: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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