Marsberg / Bredelar

# Abseits des Mainstreams: Mal was anderes

***CODE DU BIEN: 25198025***

**PRIX D'ACHAT:** 218.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 117 $m^2$ • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 399 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**


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

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25198025 |
| Surface habitable | ca. 117 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1994 |
| Place de stationnement | 3 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 218.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2024 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 04.06.2033 |
| Source d'alimentation | Gaz |

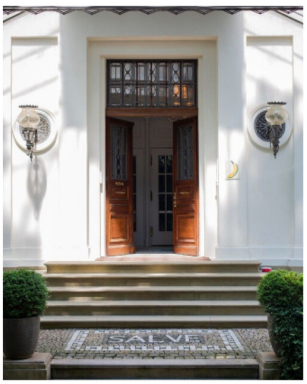
| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 148.10 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1994 |

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# La propriété

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

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

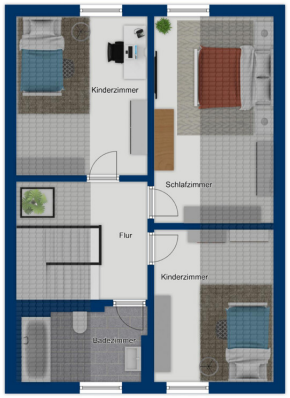
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# Une première impression

Dieses gemütliche Einfamilienhaus wurde 1994 in solider Massivbauweise errichtet und verbindet eine gepflegte Substanz mit zeitgemäßem Komfort. Mit ca. 117 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 399 m² bietet es ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder Menschen, die Raum für Kreativität und Rückzug suchen.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit sehr guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur, sodass Sie sich dort sofort wie zuhause fühlen werden. Hier können Sie ein harmonisches Umfeld genießen, das Ruhe und Alltagstauglichkeit auf wunderbare Weise vereint.

Das Haus verfügt über fünf helle Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Damit Sie sich rundum wohlfühlen, haben Sie zwei Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne . Die bodentiefen Fenster im Erdgeschoss schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse.
Hier können Sie im separaten Saunahaus wunderbare Wohlfühlmomente genießen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein besonders herzlicher Ort: ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der sich harmonisch mit der Küche verbindet. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie oder mit Freunden wunderbar Zeit verbringen. Dezente Farben und neutrale Bodenbeläge schaffen eine zeitlose Basis, auf der du deine ganz individuellen Einrichtungsideen verwirklichen kannst.

Die neue Gastherme, ist im Jahr 2024 installiert worden. Zusammen mit dem vorhandenen Kamin sorgt sie für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung, die Sie das ganze Jahr über mit Wohlbehagen versorgt. So können Sie sich auf ein behagliches Wohnen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Energieversorgung freuen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein modern geschnittene Bad.

Das Grundstück bietet Ihnen dabei zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten: Ob blühender Garten, sonnige Terrasse oder Spielfläche für Kinder – hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen und Ihre eigenen Ideen umsetzen. Damit Sie sich richtig wohlfühlen, stehen Ihnen zwei Außenstellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Das Haus ist gepflegt, sofort bezugsfrei und wartet nur darauf, mit Leben gefüllt zu

werden. Wir freuen uns, Ihnen heute ein wirklich tolles Objekt vorstellen zu dürfen, das durch seine solide Bausubstanz, sein großzügiges Raumangebot und sein vielseitiges Potenzial im Außenbereich überzeugt.

Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein, bei der Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen können.

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# Détails des commodités

Einfamilienhaus
zwei Stellplätze
Saunahaus
Kamin

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# Tout sur l'emplacement

Marsberg vereint auf charmante Weise Geschichte und Gegenwart. Die Altstadt besticht durch liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser, gemütliche Cafés und individuelle kleine Geschäfte. In der belebten Innenstadt sorgt ein abwechslungsreiches Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und kulturellen Veranstaltungen für eine hohe Lebensqualität.

Die umliegende Region, das Sauerland, ist ein echtes Eldorado für Naturfreunde und Erholungssuchende. Sanfte Hügel, dichte Wälder und idyllische Seen laden zu Wanderungen, Radtouren oder Wassersportaktivitäten ein. Die typische Architektur, kulinarische Spezialitäten aus der Region und die herzliche Gastfreundschaft verleihen dem Sauerland einen besonderen Reiz – ideal für alle, die Entspannung suchen, aber dennoch aktiv bleiben möchten.

Bredelar liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B7, zwischen Brilon und Marsberg im östlichen Sauerland. Mit rund 1.200 Einwohnern gehört es zu den größten Ortsteilen Marsbergs. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, sowie einem Kindergarten. Zusätzlich ist Bredelar an das Bahnnetz angeschlossen.

**CODE DU BIEN: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 148.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar**

# 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

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

www.von-poll.com