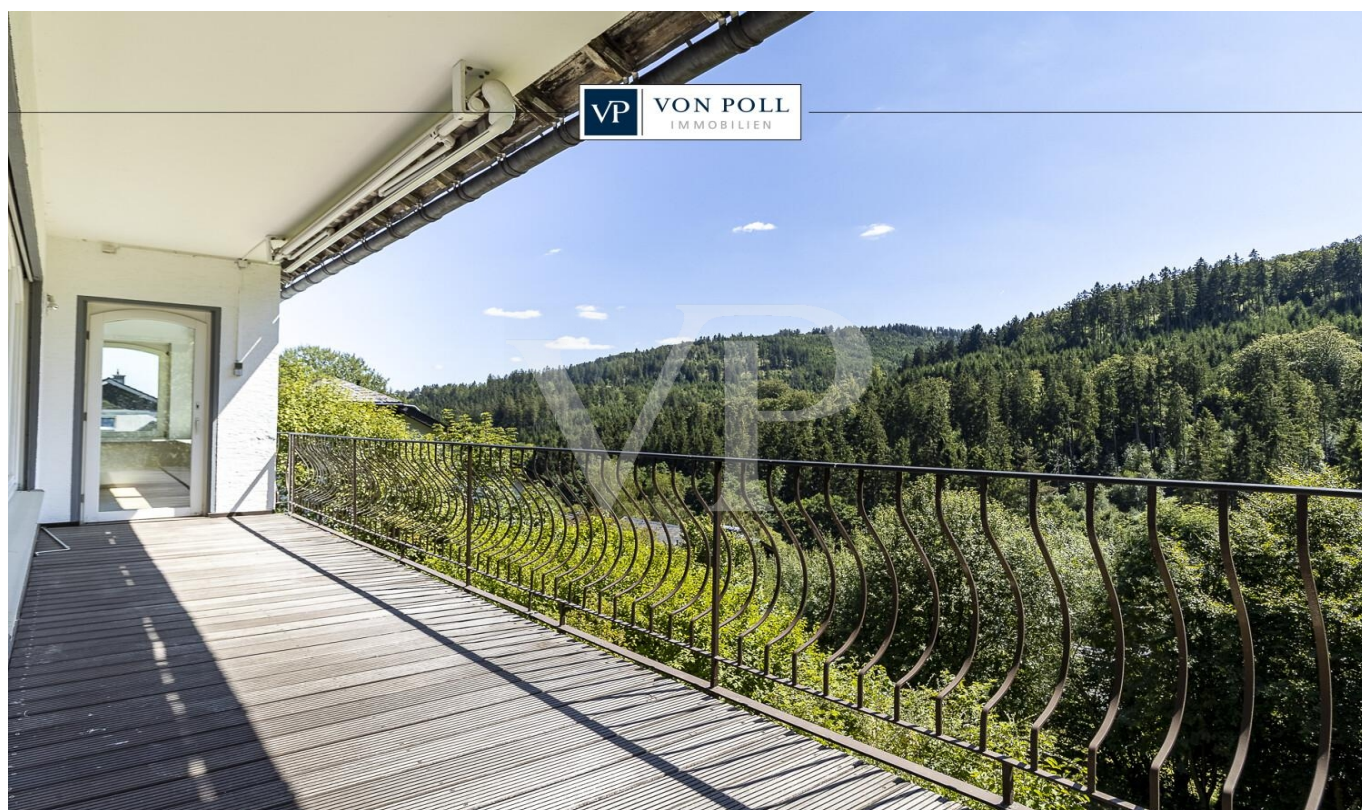


Willingen (Upland) - Willingen

Einziehen, durchatmen und die Zukunft gestalten!

CODE DU BIEN: 26198020



PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256,03 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.022 m²

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

- **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: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26198020
Surface habitable	ca. 256,03 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	429.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 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, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	263.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

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: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

La propriété

[illegible]

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

La propriété



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".

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

Une première impression

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 m² Wohnfläche und einem gigantischen, 1.022 m² 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.

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

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 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.

CODE DU BIEN: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) - Willingen

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