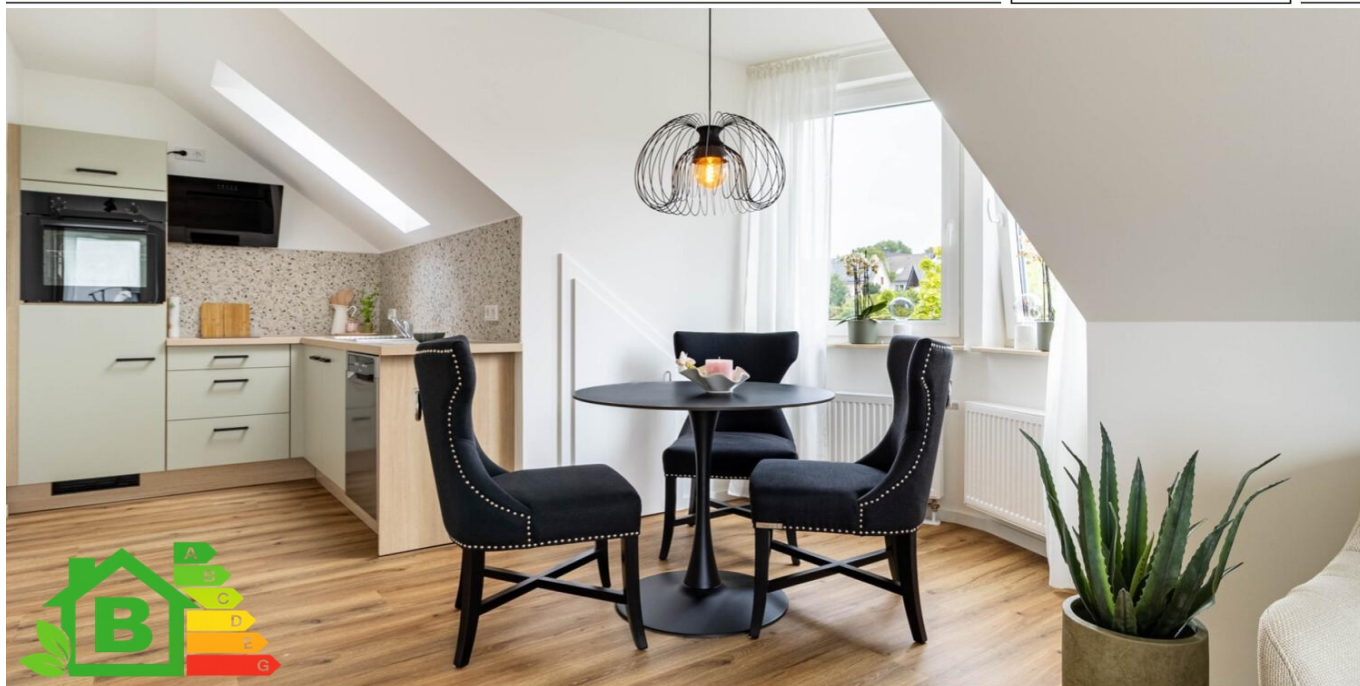


Brilon

# Voilà à quel point votre avenir est beau

**CODE DU BIEN: 25198029**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 168.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon

- 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: 25198029 - 59929 Brilon**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25198029
Surface habitable	ca. 55 m²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	168.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon


## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2027

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	75.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon

## La propriété





CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon

## La propriété





CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon

# 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:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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



 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)

**CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon**

## Une première impression

Bienvenue dans ce superbe appartement entièrement rénové à Brilon, disponible immédiatement. D'une superficie d'environ 55 m<sup>2</sup> et doté d'une disposition bien pensée, cet appartement est idéal pour les personnes seules ou les couples appréciant le confort moderne et une ambiance élégante. Situé dans un immeuble de 1997, au sein d'un quartier résidentiel calme et bien entretenu, il offre une vue imprenable sur le centre-ville depuis le séjour et la chambre. Le balcon invite à la détente et à la contemplation de ce panorama. Pièce maîtresse de l'appartement, le séjour/salle à manger/cuisine ouverte bénéficie d'une luminosité exceptionnelle grâce à ses grandes fenêtres et d'une disposition optimisée. L'espace de vie, baigné de lumière grâce à ses fenêtres, est idéal pour cuisiner, dîner et se détendre. La cuisine équipée, récemment installée, s'intègre parfaitement au design et contribue à l'harmonie de l'ensemble. Ici, fonctionnalité et esthétique se conjuguent à merveille pour des moments conviviaux autour d'un bon repas. La chambre séparée séduit par son espace confortable, pouvant accueillir un lit double et offrant de nombreux rangements. La salle de douche contemporaine, récemment rénovée, est équipée d'une douche à l'italienne, d'un carrelage moderne et d'une robinetterie élégante. Un cellier intégré à l'appartement, équipé d'un branchement pour lave-linge, simplifie le quotidien. Une cave privative et une place de parking attitrée sont également incluses. Des matériaux de haute qualité et des détails soigneusement choisis soulignent le raffinement du cadre de vie et créent une harmonie d'ensemble. L'emplacement offre un cadre paisible tout en restant proche du centre-ville, de ses commerces, de ses médecins et de ses loisirs. Des sentiers de promenade et des espaces verts à proximité immédiate invitent à la détente et aux activités de plein air.

CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon

## Détails des commodités

- Erstbezug nach Sanierung
- Möblierung inklusive
- Einbauküche
- Stellplatz
- eigener Kellerraum
- ruhige Lage
- Balkon



**CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon**

## Tout sur l'emplacement

Brilon liegt im östlichen Sauerland nahe der Grenze zu Hessen und erstreckt sich über eine landschaftlich attraktive, hügelige Region mit viel Wald und Natur. Die Stadt ist Teil des Hochsauerlandkreises und bietet durch seine Lage eine gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Die Infrastruktur in Brilon ist geprägt von einer guten Anbindung an den regionalen Verkehr. Die Stadt ist an mehrere Bahnlinien angeschlossen, unter anderem an die Obere Ruhrtalbahn mit dem Bahnhof Brilon Wald, sowie an den Dortmund-Sauerland-Express (RE 57), der Brilon im Stundentakt mit Dortmund verbindet. Dadurch sind auch größere Städte gut und bequem erreichbar. Ergänzend sorgen zahlreiche Buslinien, darunter Schnell- und Nachtbusse, für eine zuverlässige Versorgung innerhalb Brilons und in die umliegenden Gemeinden.

Für den Straßenverkehr wird die Nahversorgung durch Bundesstraßen wie die B7 sichergestellt. Zudem ist der Neubau der B7n in Planung, der Brilon noch besser an das überregionale Netz und die Autobahnen A445, A44 und A33 anbinden wird, was die Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der Stadt weiter verbessern wird.

Brilon verfügt über eine sehr gute Versorgungsinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Dienstleistungsangeboten, Ärzten und Apotheken. Die Innenstadt bietet eine attraktive Mischung aus Fachgeschäften, Cafés und Restaurants, während größere Einkaufszentren in der Nähe bequem erreichbar sind.

Das Freizeitangebot in und um Brilon ist besonders durch die Lage im Sauerland geprägt. Umfangreiche Wander-, Fahrrad- und Mountainbikewege, darunter der Rothaarsteig und die Bike Arena Sauerland, laden Naturliebhaber und Sportbegeisterte ein. Spazierwege und Naturflächen beginnen direkt vor der Haustür und bieten Erholung sowie vielfältige Aktivitäten für alle Altersgruppen.

Insgesamt vereint Brilon eine naturnahe und ruhige Wohnlage mit einer umfassenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideal für Menschen, die die Vorzüge des Sauerlandes mit guter Erreichbarkeit und Lebensqualität verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 25198029 - 59929 Brilon**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25198029 - 59929 Brilon**

## Contact

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

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

**Tel.:** +49 2981 - 92 97 26 0

**E-Mail:** [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

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

---

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