

Olsberg-Bruchhausen

# Lebensqualität pur: Zeitlos modernes Zuhause im Sauerland mit kompletter Ausstattung

Αριθμός ακινήτου: 26198004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 189.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 72,3 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 201 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

?? ??? ??????

???????	26198004	???? ??????	189.000 EUR
?????????	ca. 72,3 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	2		MwSt.) des
????????? ???	1		beurkundeten
?????????		???? ????????????	Kaufpreises
?????????	1		
???? ????????????	1977	???? ??????????????	2020
		????????????????????	ca. 36 m <sup>2</sup>
		?????	
		???????	?????, ?????,
			?????????

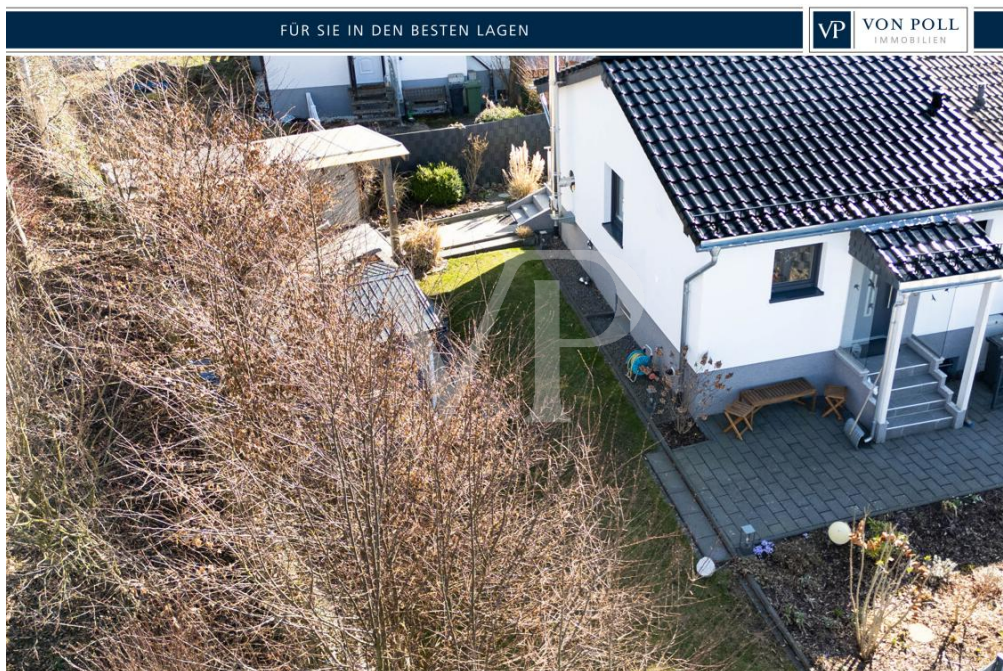
Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

?????????? ???? ?????

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	????????? ?????? ??????????	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ???	25.07.2033	????????? ?????????????? ?????????	D
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ??????????????	1977

Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying real estate search results. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop screen shows a search results page with a map and property details. The tablet screen shows a search profile form. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white font. Below it, there is a smaller line of text: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is displayed.

Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

?? ????????

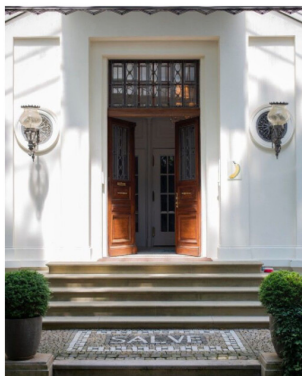


Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

?? ????????



**VP 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)

**Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen**

**???** **?????** **?????????**

Diese stilvoll modernisierte Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit: Ursprünglich 1977 erbaut und im Jahr 2020 umfassend saniert, präsentiert sich die Immobilie heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Hier verbinden sich zeitgemäßer Wohnkomfort, ein durchdachtes Raumkonzept und ein einladendes, lichtdurchflutetes Ambiente zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Auf ca. 36,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch zusätzliche Nutzfläche, entfaltet sich ein überraschend großzügiges Raumgefühl. Die helle Gestaltung und die klare Aufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei gut geschnittene Zimmer – darunter ein gemütliches Schlafzimmer – sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer machen die Immobilie ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Zweitresidenz.

Das ca. 201 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen charmanten Außenbereich mit viel Potenzial. Besonders hervorzuheben ist die liebevoll angelegte Garten-Ruheoase – ein geschützter Rückzugsort zum Entspannen und Genießen. Ob sonnige Stunden auf der Terrasse oder gesellige Abende im Grünen: Hier entsteht Lebensqualität. Ein praktisches Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Zuge der Sanierung wurde großer Wert auf eine moderne, funktionale Ausstattung und langlebige Technik gelegt. Die Zentralheizung gewährleistet ganzjährig angenehme Temperaturen, während der gepflegte Gesamtzustand und die zeitgemäße Ausstattung langfristigen Wohnkomfort ohne Renovierungsaufwand bieten.

Der Grundriss überzeugt durch seine klare Struktur und flexible Nutzbarkeit. Die Räume lassen sich optimal als Wohn- und Essbereich gestalten und wirken durch ihre Helligkeit besonders einladend. Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional, während die gesamte Immobilie einen äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Eindruck vermittelt.

Die ruhige Lage rundet dieses attraktive Gesamtpaket ab und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom Alltag. In Kombination mit der umfassenden Modernisierung ergibt sich hier eine seltene Chance für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

**Fazit:**

Eine helle, großzügig wirkende und hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte mit Wohlgefühlcharakter, durchdachtem Grundriss und attraktivem Garten – ideal für alle, die ein besonderes Zuhause suchen.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen**

**?????????????? ???? ????????**

- DHH
- Wohn/Nutzfläche ca. 72,00 qm
- vollständig möbliert
- Garten
- Kamin- und Klimaanlage mit Heizfunktion
- Gartenhaus
- Grillplatz
- Elektrische Markise
- Elektrische Rollläden
- Warmwasser-Durchlauferhitzer
- Gas Heizung

**Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen**

**???? ???? ???? ????????????**

Olsberg-Bruchhausen besticht als idyllischer, kleiner Ort mit rund 14.740 Einwohnern durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine stabile Gemeinschaft, die besonders Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die ausgewogene Infrastruktur ermöglicht eine harmonische Verbindung von naturnahem Leben und moderner Grundversorgung, wodurch sich hier Lebensqualität und Zukunftsperspektiven ideal vereinen. Die sanfte Umgebung lädt zu einem behaglichen Familienleben ein, das von Stabilität und einem starken Gemeinschaftsgefühl geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten, die den Alltag bereichern und für eine ausgewogene Work-Life-Balance sorgen. Bildungseinrichtungen wie die Franziskus Grundschule Bruchhausen, nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar, sowie weitere Kindergärten und Schulen in angenehmer Nähe, gewährleisten eine optimale Förderung der Jüngsten. Die Nähe zu medizinischer Versorgung, darunter Apotheken und Fachärzte, schafft zusätzliche Sicherheit und Vertrauen für Familien. Für aktive Erholung und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung laden der Kneippsche Sinnesgarten und mehrere Spielplätze in wenigen Gehminuten zum Entdecken und Verweilen ein. Kulinarische Highlights und gemütliche Cafés in fußläufiger Entfernung bieten Raum für genussvolle Momente mit der Familie. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Zur Schanze“ in nur drei Minuten zu Fuß, ermöglicht unkomplizierte Mobilität und Flexibilität im Alltag.

Für Familien, die Wert auf eine behütete, naturnahe Umgebung mit umfassender Infrastruktur legen, präsentiert sich Olsberg-Bruchhausen als ein Ort, an dem sich Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch verbinden – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

**Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**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)**

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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