

Brilon / Rösenbeck

## Raumwunder mit Zukunft: Wohnen oder Vermieten

**VP azonosító: 25198035**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 204,13 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 838 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck**

## Áttekintés

VP azonosító	25198035	Vételár	339.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 204,13 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2021
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 74 m <sup>2</sup>
Építés éve	1974	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs		

**VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	167.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	13.12.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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](http://www.von-poll.com;brilon)



VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

## Az ingatlan

www.von-poll.com



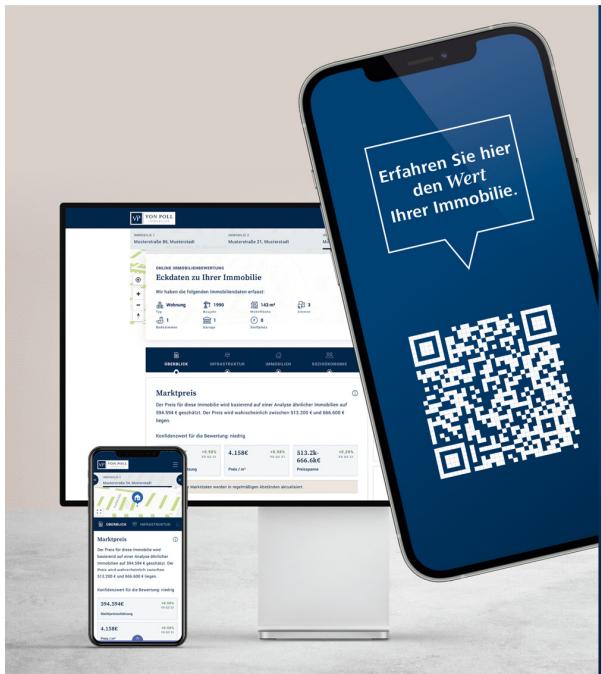
VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck

## Az ingatlan



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com

**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.



**VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck**

## Az elso benyomás

Dieses außergewöhnlich gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1974 begeistert durch eine vielseitige, wandelbare Raumstruktur und rund 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für alle, die Großzügigkeit, Flexibilität und solide Bausubstanz schätzen. Ob klassisches Familienwohnen, komfortables Mehrgenerationenmodell oder die Schaffung von bis zu drei separaten Wohneinheiten inklusive ausbaufähigem Dachboden: Diese Immobilie eröffnet beeindruckende Gestaltungsspielräume.

Das rund 838 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit drei massiv errichteten Garagen komfortable Stellplätze für alle Bewohner. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und überzeugt durch einen hervorragenden Pflegezustand. Energetische Optimierungen wie die Dämmung der westlichen und nördlichen Hauswand, die Erneuerung der Haustür sowie die Dämmung des Dachbodens sorgen für spürbaren Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz.

Die insgesamt zehn Zimmer – darunter fünf helle Schlafzimmer und drei modernisierte Badezimmer – schaffen ein großzügiges Wohngefühl und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist das Obergeschoss über der Doppelgarage, das sich hervorragend als Home-Office, Studio oder zusätzliche Wohneinheit eignet.

Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt zuverlässig für Wärme, unterstützt durch moderne Energietechnik: Eine thermische Solaranlage übernimmt im Sommer die Warmwasserbereitung, Balkonkraftwerke am Balkon ermöglichen jährliche Einsparungen von bis zu etwa 400 kWh – ein spürbarer finanzieller Vorteil.

Der vollständig unterkellerte Bereich bietet ideale Bedingungen für Vorratshaltung, Hobby, Werkstatt oder zusätzliche Staumöglichkeiten. Die direkt ans Haus angeschlossenen Garagen ermöglichen einen besonders komfortablen Zugang und erweitern die Nutzfläche sinnvoll.

Ob für Familien mit großem Platzbedarf, generationsübergreifendes Wohnen oder die Kombination aus Arbeiten und Leben: Dieses Haus bietet das perfekte Fundament. Der großzügige Garten lädt ein, Kinder spielen zu lassen, Ruheoasen zu schaffen oder einen ergiebigen Nutzgarten anzulegen.

Diese Immobilie verbindet wertbeständige Bausubstanz mit moderner Technik, Energieeffizienz und einem durchweg gepflegten Erscheinungsbild. Der voraussichtliche Übergabetermin ist ab Juli 2026 möglich.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das beeindruckende Potenzial dieser vielseitigen Immobilie.  
Energieausweis in Bearbeitung

**VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck**

## Részletes felszereltség

### Bauliche Maßnahmen und Modernisierungen

- 1981 Dämmputz, Südseite am Altbau
  - 1997 Anbau einer Doppelgarage
  - 2004: Anbau einer weiteren Garage
  - 2005: Dämmung der westlichen Hauswand
  - 2007 / 2011 / 2021: Austausch der Fenster, jeweils mit Doppelverglasung
  - 2008: Dämmung der nördlichen Hauswand sowie Einbau einer neuen Haustür
  - 2009: Dämmung des Dachbodens
  - 2010: Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss
  - 2011: Erneuerung und Verfliesen des Flurs im Obergeschoss
  - 2012: Neue Bodenfliesen im Flur des Erdgeschosses
  - 2015: Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss
  - 2016: Reinigung aller Grundleitungen durch die Firma Stein
  - 2018: Einbau einer neuen Heizungsanlage (Viessmann- Brennwertkessel)
  - 2022: Umbau, Sanierung und Modernisierung des Erdgeschosses
  - 2025: Erneuerung des Warmwasserspeichers
- Einzug ab ca. Juli 2026 nach Absprache

**VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck**

## Minden a helyszínről

In ländlicher Idylle liegt das beschauliche Rösenbeck mit derzeit rund ca.790 Einwohnern. Rösenbeck bietet zahlreiche attraktive Wanderziele in unmittelbarer Umgebung. Der idyllische Diemelsee sowie das über die Grenzen des Sauerlandes hinaus bekannte Willingen zählen zu den beliebtesten Ausflugszielen der Region.

Im Ort befindet sich ein Kindergarten mit einem großzügigen, ansprechenden Außenbereich. Für den Weg zur Grundschule in Thülen stehen Schulbusse zur Verfügung.

Eine kleine, aber sehr einladende Dorfgaststätte, die vom Dorfgemeinschaftsverein selbst betrieben wird, unterstreicht den starken Zusammenhalt im Ort. Darüber hinaus laden traditionelle Feste wie das Schützenfest, das zu den schönsten im Sauerland gehört, sowie der durch das Fernsehen bekannte Eggeabtrieb zu geselligem Miteinander ein und sind fest im Dorfleben verankert.

Abseits von Hektik und Lärm findet man in Rösenbeck eine ruhige Wohnlage mit guter Nachbarschaft. Gleichzeitig sind die Städte Brilon und Marsberg schnell erreichbar – dort befinden sich Schulen, Ärzte und öffentliche Einrichtungen.

Vom Bahnhof in Brilon bestehen zudem bequeme Zugverbindungen ins Ruhrgebiet Richtung Dortmund oder Hagen sowie nach Osten in Richtung Kassel.

**VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 167.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25198035 - 59929 Brilon / Rösenbeck**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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