

Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## La tua nuova casa: dove natura, comfort e spaziosità si incontrano.

**Codice oggetto: 25198007**



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.436 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25198007
Superficie netta	ca. 187 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 113 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Una prima impressione

Benvenuti nella casa dei vostri sogni: costruita nel 2005 e ampiamente ristrutturata nel 2020, questa casa unifamiliare coniuga il comfort abitativo moderno con una vicinanza unica alla natura. Su un imponente terreno di 5.436 m<sup>2</sup> – composto da circa 1.480 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e giardino, oltre a un'area boschiva adiacente di circa 3.955 m<sup>2</sup> – godrete di spazio, libertà e innumerevoli opportunità per realizzare i vostri sogni. Una casa con spazio per tutti i vostri desideri. Con circa 187 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, questa casa offre sette stanze luminose e spaziose, di cui sei configurabili in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno e pranzo, il cui design open space crea un'atmosfera calda e accogliente, perfetta per serate conviviali con la famiglia e gli amici. Cucinate, godetevi il vostro pasto, sentitevi a casa. La cucina componibile di alta qualità, dotata di elettrodomestici moderni, si integra perfettamente nella zona giorno: ideale per chi cucina non solo come un lavoro, ma come una passione. Cinque oasi di benessere sotto lo stesso tetto. Cinque bagni moderni, distribuiti su più piani, garantiscono il massimo comfort e privacy. Qui, ogni giorno inizia e finisce in un'atmosfera rilassata e di benessere. La natura a portata di mano. L'ampia proprietà offre spazio per tutto ciò che il cuore desidera: un giardino curato con cura, aree gioco per bambini, accoglienti rifugi o piccoli progetti di giardinaggio. Il bosco adiacente e l'idilliaco ruscello creano un'esperienza naturale da vivere ogni giorno. Tecnologia e comfort all'avanguardia. Il sistema di riscaldamento a gas a risparmio energetico, installato di recente nel 2020 e combinato con il riscaldamento a pavimento, non solo fornisce un piacevole calore, ma garantisce anche un moderno bilancio energetico. L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla e adatta alle famiglie, con ottimi collegamenti di trasporto. Negozi, scuole, asili e tutti i servizi per le necessità quotidiane sono facilmente raggiungibili. Certificazione energetica in corso. Conclusione: questa casa unifamiliare modernizzata offre non solo ampi spazi abitativi, ma anche una qualità della vita che vivrete ogni giorno: una perfetta combinazione di natura, comfort e stile. Prenotate subito il vostro appuntamento per una visita personalizzata: non vediamo l'ora di presentarvi questa casa speciale!

Codice oggetto: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Dettagli dei servizi

Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

Einliegerwohnung

Carport

Grosser Gartenbereich

Gastank unter der Erde

Komplette Heizkreis durch moderne Funkthermostate geregelt und somit eine optimale und Energieeffiziente Nutzung der Heizung gewährleistet.

Fußbodenheizung im ganzen Haus verlegt

ca. 1480 qm Grundstück

Inkl. 3955 qm Wald / Laubholz

Eigener Bachlauf der Hoppecke

Codice oggetto: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Tutto sulla posizione

Brilon-Wald ist der südlichste Stadtteil von Brilon im Hochsauerlandkreis , es liegt langgestreckt zwischen Brilon im Norden und dem hessischen Willingen im Süden.Brilon-Wald ist einer der 17 Ortsteile der Stadt Brilon und mit rund 570 Einwohner.Der Siedlungsschwerpunkt Wohnen zieht sich entlang dem Ost-hang.

In dem Gebäude der ehemaligen Grundschule ist derzeit der Kindergarten untergebracht. Angrenzend an das Gebäude liegt die Turnhalle von Brilon-Wald. Im Erdgeschoß befinden sich die Räume der „TOT“ (Teiloffenen Tür) als Begegnungsstätte für Kinder und Jugendliche aus Brilon-Wald.

-Willingen ist Wintersportort und wirbt in der Regel mit dem Zusatz Hochsauerland. International bekannt ist es durch die jährlich stattfindenden Weltcup-Skispringen der FIS an der Mühlenkopfschanze und der 2007 erbauten EWF-Biathlon-Arena.

-Brilon ist anerkannter Luft- und Kneippkurort sowie eine Hansesadt. Die mittelalterliche Hansestadt, die als waldreichste Stadt Deutschlands gilt, liegt zentral, verkehrsgünstig und verfügt über eine gute Infrastruktur.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ein Schwimmbad sowie viele kulturelle Freizeitangebote stehen für hohe Lebensqualität. Das überregional bekannte Krankenhaus, Kindergärten, Schulen und Berufskollege sind gut zu erreichen.

In der Nähe von Winterberg, Willingen, und Paderborn (alles unter 50 km), mit eigenem Bahnhof und einem Busbahnhof ist der Standort für viele Nutzer interessant.

**Codice oggetto: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald**

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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