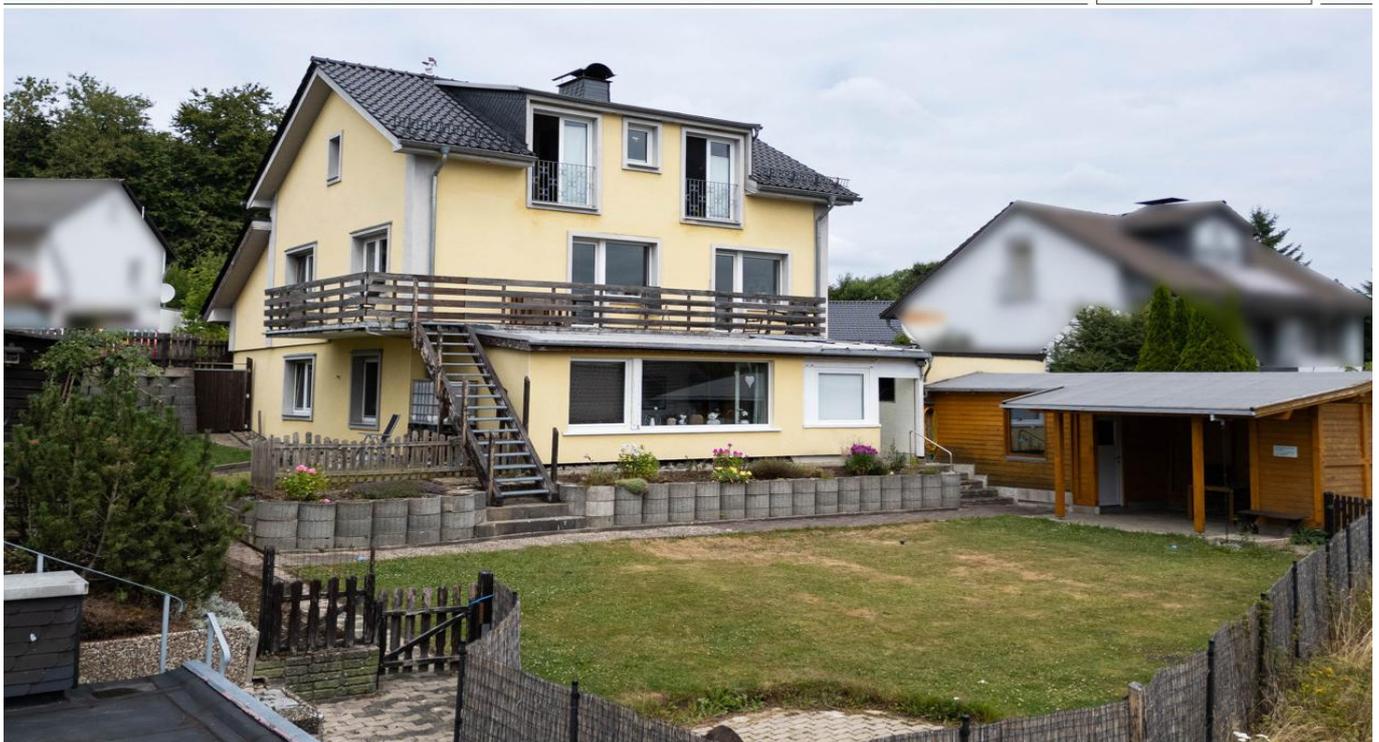


Brilon / Gudenhagen

# Stressfreies Wohnen statt langwieriger Bauphase – einziehen und wohlfühlen!

**CODICE OGGETTO: 25198020**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208,32 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 651 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

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

CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25198020
Superficie netta	ca. 208,32 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 89 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	126.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.07.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## La proprietà



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)

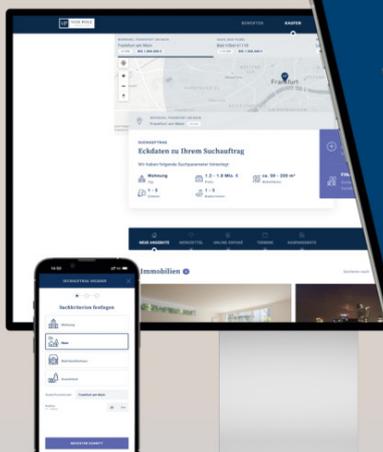
CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## La proprietà



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen**

## Una prima impressione

Stressfreies Wohnen statt langwieriger Bauphase – einfach einziehen und wohlfühlen mit übersichtlichen Sanierungen.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1967, das über die Jahre kontinuierlich modernisiert wurde. Auf rund ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und neun gut geschnittenen Zimmern bietet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das ca. 651 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit angenehmem Umfeld – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Die solide Bauweise in Verbindung mit stetigen Erneuerungen schafft eine wertbeständige Immobilie mit großem Potenzial.

Die zentrale Heizungsanlage sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Die Ausstattung ist gepflegt und in gutem Zustand – eine ideale Basis, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Dank der flexiblen Aufteilung der zwei Wohneinheiten lassen sich ganz unterschiedliche Wohnkonzepte umsetzen: vom großzügigen Familiendomizil bis hin zur Teilvermietung oder dem praktischen Homeoffice-Modell. Passen Sie die Immobilie ganz individuell an Ihre Bedürfnisse an!

Ein Haus mit Persönlichkeit, konsequenter Instandhaltung und zahlreichen Perspektiven – perfekt für alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine angenehme Umgebung legen.

Lernen Sie dieses besondere Zuhause persönlich kennen – wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

**CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen**

## Dettagli dei servizi

- Zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder Homeoffice
  - Insgesamt 9 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Bäder – viel Platz für individuelle Lebenskonzepte
  - Großzügige Raumaufteilung mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten
- Laufende Instandhaltung und Modernisierungen:
- 2005 Wohnraumerweiterung durch professionellen Ausbau des Dachgeschosses
  - 2010 Einbau einer modernen und effizienten Ölheizung
  - 2024 Ergänzung durch gemütlichen Holzofen, sorgt für behagliches Raumklima

**CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen**

## Tutto sulla posizione

Gudenhagen/ Petersborn liegt 2,7 km südsüdöstlich von Brilon seitlich der B 251, die nach Willingen führt.

Brilon ist anerkannter Luft- und Kneippkurort sowie eine Hansestadt. 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. Neben einem gut ausgebauten ÖPNV, steht ein Bürgerbus zur Verfügung. Das überregional bekannte Krankenhaus, Kindergärten, Schulen und Berufskollege sind gut zu erreichen. Brilon verfügt über einen Sportflugplatz (Sonderlandeplatz für Hubschrauber und Leichtflugzeuge).

In der Nähe von Winterberg, Willingen, und Paderborn (alles unter 50 km), der Airport Paderborn-Lippstadt ist in gut 40 min. erreichbar. Brilon ist mit eigenem Bahnhof und einem Busbahnhof für viele Nutzer interessant.

Brilon ist über die B7 und die B480 angebunden. Über die Bundesstraßen sind die Autobahnen 33 (ca. 30 km, Richtung Paderborn/Bielefeld), 46 (ca. 15 km Richtung Hamm/Unna, Dortmund) zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen**

## 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)