

Marsberg / Bredelar

Abseits des Mainstreams: Mal was anderes

CODICE OGGETTO: 25198025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 218.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 399 m²

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

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

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25198025
Superficie netta	ca. 117 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	218.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	148.10 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.06.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

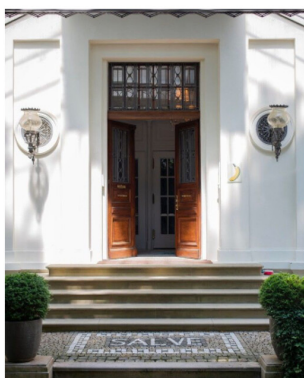
La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

La proprietà



A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate valuation report. The smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code. The tablet screen shows a real estate valuation report with various data points and a graph.

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

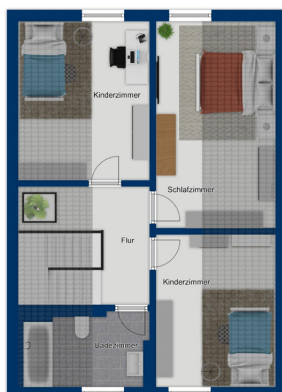
CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

Una prima impressione

Dieses gemütliche Einfamilienhaus wurde 1994 in solider Massivbauweise errichtet und verbindet eine gepflegte Substanz mit zeitgemäßem Komfort. Mit ca. 117 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 399 m² bietet es ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder Menschen, die Raum für Kreativität und Rückzug suchen.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit sehr guter Anbindung an die örtliche Infrastruktur, sodass Sie sich dort sofort wie zuhause fühlen werden. Hier können Sie ein harmonisches Umfeld genießen, das Ruhe und Alltagstauglichkeit auf wunderbare Weise vereint.

Das Haus verfügt über fünf helle Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Damit Sie sich rundum wohlfühlen, haben Sie zwei Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne. Die bodentiefen Fenster im Erdgeschoss schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse. Hier können Sie im separaten Saunahaus wunderbare Wohlfühlmomente genießen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein besonders herzlicher Ort: ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der sich harmonisch mit der Küche verbindet. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie oder mit Freunden wunderbar Zeit verbringen. Dezentle Farben und neutrale Bodenbeläge schaffen eine zeitlose Basis, auf der du deine ganz individuellen Einrichtungsideen verwirklichen kannst.

Die neue Gastherme, ist im Jahr 2024 installiert worden. Zusammen mit dem vorhandenen Kamin sorgt sie für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung, die Sie das ganze Jahr über mit Wohlbehagen versorgt. So können Sie sich auf ein behagliches Wohnen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Energieversorgung freuen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein modern geschnittene Bad.

Das Grundstück bietet Ihnen dabei zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten: Ob blühender Garten, sonnige Terrasse oder Spielfläche für Kinder – hier können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen und Ihre eigenen Ideen umsetzen. Damit Sie sich richtig wohlfühlen, stehen Ihnen zwei Außenstellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Das Haus ist gepflegt, sofort bezugsfrei und wartet nur darauf, mit Leben gefüllt zu

werden. Wir freuen uns, Ihnen heute ein wirklich tolles Objekt vorstellen zu dürfen, das durch seine solide Bausubstanz, sein großzügiges Raumangebot und sein vielseitiges Potenzial im Außenbereich überzeugt.

Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein, bei der Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen können.

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

Dettagli dei servizi

Einfamilienhaus
zwei Stellplätze
Saunahaus
Kamin

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

Tutto sulla posizione

Marsberg vereint auf charmante Weise Geschichte und Gegenwart. Die Altstadt besticht durch liebevoll restaurierte Fachwerkhäuser, gemütliche Cafés und individuelle kleine Geschäfte. In der belebten Innenstadt sorgt ein abwechslungsreiches Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und kulturellen Veranstaltungen für eine hohe Lebensqualität.

Die umliegende Region, das Sauerland, ist ein echtes Eldorado für Naturfreunde und Erholungssuchende. Sanfte Hügel, dichte Wälder und idyllische Seen laden zu Wanderungen, Radtouren oder Wassersportaktivitäten ein. Die typische Architektur, kulinarische Spezialitäten aus der Region und die herzliche Gastfreundschaft verleihen dem Sauerland einen besonderen Reiz – ideal für alle, die Entspannung suchen, aber dennoch aktiv bleiben möchten.

Bredelar liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B7, zwischen Brilon und Marsberg im östlichen Sauerland. Mit rund 1.200 Einwohnern gehört es zu den größten Ortsteilen Marsbergs. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, sowie einem Kindergarten. Zusätzlich ist Bredelar an das Bahnnetz angeschlossen.

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 148.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 25198025 - 34431 Marsberg / Bredelar

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com