

Brilon

# Historischer Charme – mitten im Geschehen

*Codice oggetto: 26198011*



**PREZZO D'ACQUISTO: 256.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 263 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 417 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon**

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

**Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26198011	Prezzo d'acquisto	256.000 EUR
Superficie netta	ca. 263 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1930		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.06.2028</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>230.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1930</b>

Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon

## La proprietà



Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon

## La proprietà



Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon

## La proprietà



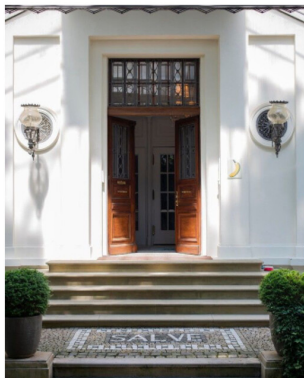
Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon

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



Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon

## La proprietà

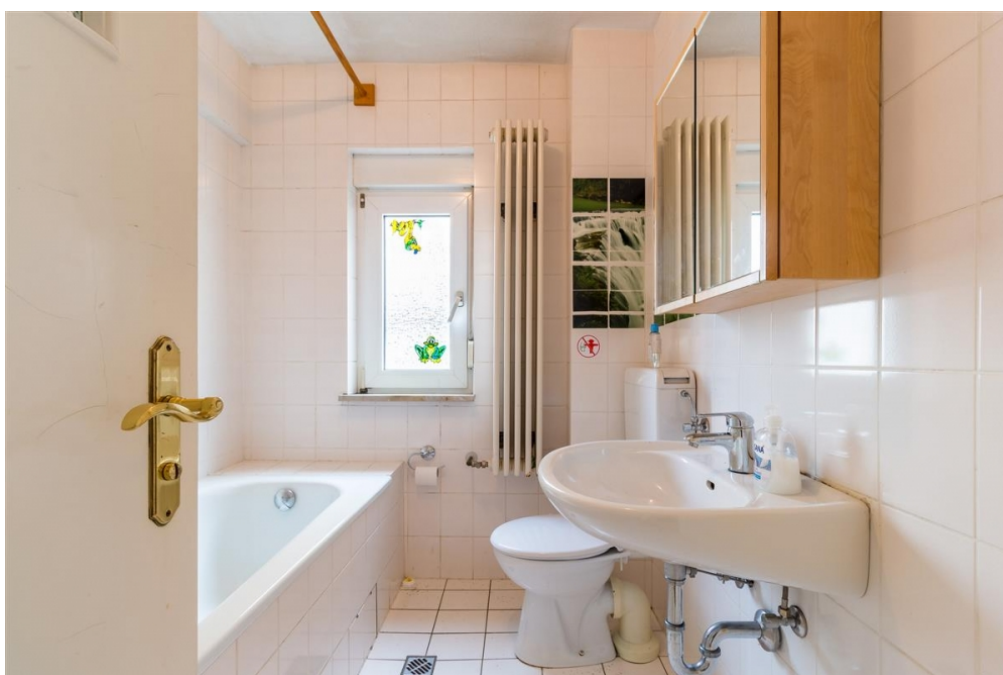


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon**

## Una prima impressione

Mitten im Herzen von Brilon erwartet Sie dieses beeindruckende Fachwerkhaus aus dem Jahr 1930– eine Immobilie mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Potenzial. Auf rund 263,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 417 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich Ihnen ein vielseitiges Nutzungskonzept mit drei Wohneinheiten. Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, attraktive Kapitalanlage oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten.

Der historische Charme des Hauses spiegelt sich in vielen liebevoll erhaltenen Details wieder und verleihen der Immobilie eine besondere Atmosphäre und unterstreichen den unverwechselbaren Charakter dieses Fachwerkhauses.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und einen lichtdurchfluteten Wintergarten mit bodentiefen Glaselementen mit einer Holzkonstruktion. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick in den Garten – eine grüne Oase mit weitläufigen Rasenflächen, die zum Entspannen, Verweilen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Die geräumige Küche bietet viel Platz für die ganze Familie und verfügt über ausreichend Stauraum. Pflegeleichte Steinfliesen und eine funktionale Ausstattung schaffen eine angenehme Verbindung aus Alltagstauglichkeit und Wohnkomfort.

Insgesamt stehen 12 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, zur Verfügung. Die oberen Etagen beherbergen weitere attraktive Wohneinheiten. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen direkten Zugang zum Garten sowie einen kleinen Balkon. Helle Holzfußböden, großzügige Fensterflächen und ein offenes Raumgefühl sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit mit eigenem Badezimmer.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die vierte Wohneinheit, für die ein bestehendes Wohnrecht besteht. Diese umfasst zwei Zimmer und ein Badezimmer und ist Bestandteil des Verkaufs.

Das Haus wurde bereits in wesentlichen Bereichen modernisiert. Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2005 erneuert, die überwiegende Anzahl der Fenster stammt aus den Jahren 2008/2009. Im Jahr 2018 wurde das Erdgeschoss umfassend renoviert, während die Fassade im Gartenbereich 2019/2020 saniert wurde. Darüber hinaus bietet die Immobilie eine außergewöhnliche Besonderheit: Die baulichen Voraussetzungen für den Ausbau eines

**Innenpools sind bereits vorhanden – eine seltene Möglichkeit, individuellen Wohnkomfort auf höchstem Niveau zu realisieren.**

**Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen, historische Substanz mit modernen Wohnideen zu verbinden. Wer den Charme eines klassischen Fachwerkhouses zu schätzen weiß und Freude daran hat, seine persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen, findet hier eine seltene Gelegenheit.**

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem besonderen Flair dieses Hauses begeistern und entdecken Sie das Potenzial einer Immobilie, die Geschichte erzählt und gleichzeitig Raum für neue Ideen schafft.**

**Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon**

## **Dettagli dei servizi**

**Baujahr ca.1930 komplett Umbau 1953**

- zentral liegendes Fachwerkhaus auf insgesamt drei Etagen
- drei Etagen
- Heizung Gas
- Fenster 2008
- bis zu vier Wohneinheiten möglich
- Innenpool Ausbau vorhanden

**Diese außergewöhnliche Immobilie vereint historischen Charme, großzügige Wohnflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer der besten Lagen Brilons. Ob als repräsentatives Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder renditestarke Kapitalanlage – das Fachwerkhaus bietet enormes Entwicklungspotenzial und eine seltene Kombination aus Geschichte, Atmosphäre und Zukunftsperspektive.**

**Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon**

## **Tutto sulla posizione**

**Brilon besticht als wirtschaftlich stabile Kleinstadt mit rund 25.400 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur. Die Stadt bietet ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das von einer überschaubaren Bevölkerungsdichte und einer angenehmen, leicht überdurchschnittlich älteren Bevölkerungsstruktur geprägt ist. Mit einem vielfältigen Angebot an Schulen, einem Krankenhaus sowie einer guten Anbindung an regionale Bahn- und Straßenverbindungen gewährleistet Brilon eine ausgewogene Lebensqualität, die insbesondere Familien ein behagliches und zukunftsorientiertes Zuhause verspricht.**

**Das Stadtzentrum von Brilon präsentiert sich als lebendiger und zugleich behaglicher Ort, der Familien durch seine überschaubare Größe und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen überzeugt. Hier finden Eltern und Kinder ein Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn fördert und zugleich Raum für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Die fußläufig erreichbaren Angebote schaffen kurze Wege im Alltag und ermöglichen eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Entspannung.**

**Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Grundschulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie weiterführende Schulen, die eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung gewährleisten. Die fußläufige Erreichbarkeit von medizinischen Versorgungsangeboten, darunter mehrere Arztpraxen, Apotheken und das städtische Krankenhaus Maria-Hilf in etwa 19 Minuten zu Fuß, garantiert eine verlässliche Gesundheitsversorgung. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges Freizeitangebot mit Sporthallen, Spielplätzen und Parks, die zum gemeinsamen Spielen und Erholen einladen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die den Familienalltag komfortabel gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Markt“ und „Schulthenhaus“ sowie den Bahnhof „Brilon Stadt“ in etwa neun Gehminuten gewährleistet, was flexible Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug ermöglicht.**

**Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, hervorragender Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Brilon zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein harmonisches, gesundes und zukunftsorientiertes Lebensumfeld legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, in der Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.**

**Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon**

## **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.

**Codice oggetto: 26198011 - 59929 Brilon**

## **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)**