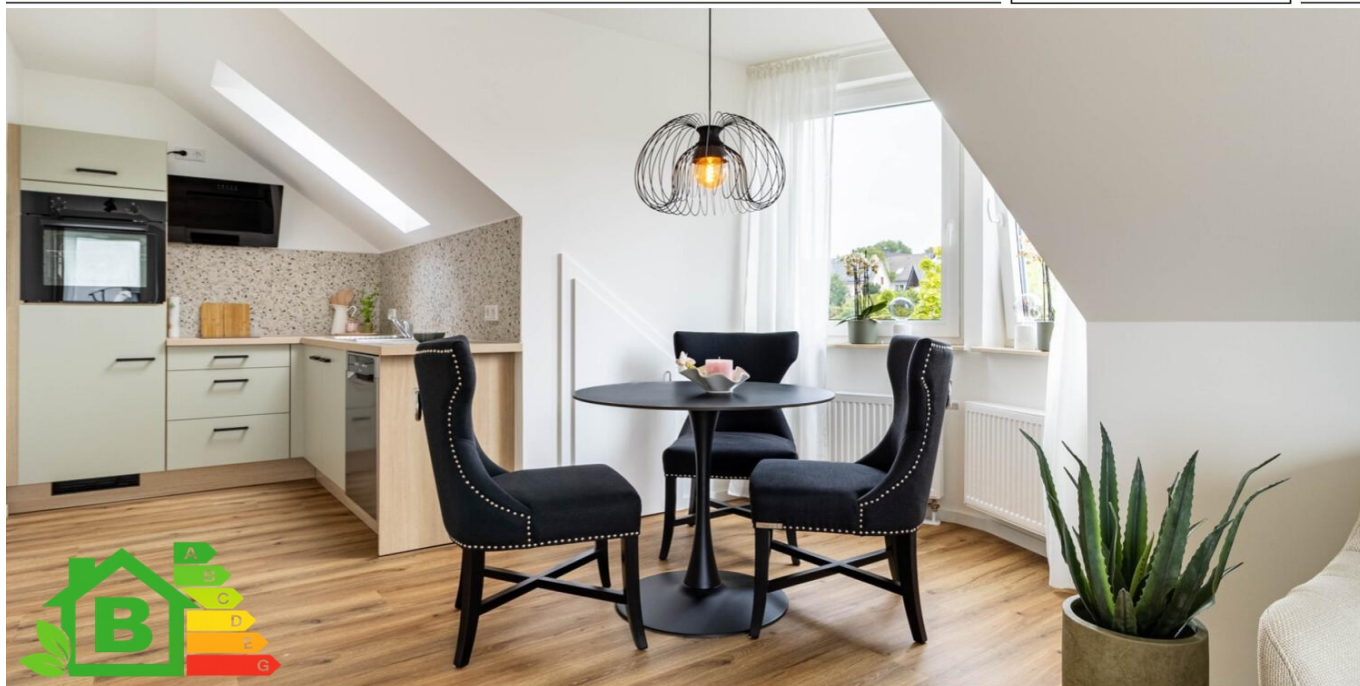


**Brilon**

# Ecco quanto è bella la tua vita futura

*Codice oggetto: 25198029*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 168.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25198029 - 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: 25198029 - 59929 Brilon

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25198029
Superficie netta	ca. 55 m²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	168.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone


Codice oggetto: 25198029 - 59929 Brilon

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	75.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2027	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25198029 - 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: 25198029 - 59929 Brilon

## La proprietà





Codice oggetto: 25198029 - 59929 Brilon

## La proprietà



Codice oggetto: 25198029 - 59929 Brilon

## La proprietà





Codice oggetto: 25198029 - 59929 Brilon

## La proprietà



Codice oggetto: 25198029 - 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:

Daniel Münster | ☎ 02981 - 92 97 26 0

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

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

Codice oggetto: 25198029 - 59929 Brilon

## Una prima impressione

Benvenuti in questo appartamento di alta qualità, completamente ristrutturato e pronto per essere abitato a Brilon. Con circa 55 metri quadrati di superficie abitabile e una disposizione ben progettata, l'appartamento è ideale per single o coppie che apprezzano il comfort abitativo moderno e un'atmosfera elegante. Si trova in un edificio plurifamiliare costruito nel 1997, in una zona residenziale tranquilla e ben tenuta. La zona giorno e la camera da letto open space offrono una splendida vista sul centro città, e il balcone invita a godersela in un'atmosfera rilassata. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno, sala da pranzo e cucina open space. Ampie finestre e una disposizione degli spazi studiata nei minimi dettagli creano un'atmosfera luminosa e accogliente, dove cucina, sala da pranzo e soggiorno si fondono perfettamente. La cucina componibile di nuova installazione si integra perfettamente nel concept di design, creando un quadro d'insieme armonioso. Qui, la funzionalità incontra il design: ideale per cucinare insieme e godersi serate conviviali. La camera da letto separata colpisce per le sue dimensioni confortevoli e l'ampio spazio per un letto matrimoniale e numerosi vani portaoggetti. Il bagno, di nuova concezione e in stile contemporaneo, offre ulteriore comfort grazie alla cabina doccia, alle piastrelle moderne e agli eleganti sanitari. Un pratico ripostiglio all'interno dell'appartamento, completo di attacco per la lavatrice, semplifica la vita quotidiana. Sono inclusi anche una cantina privata e un posto auto riservato. Materiali di alta qualità e dettagli accuratamente selezionati sottolineano l'ambiente abitativo sofisticato e creano un'impressione generale armoniosa. La posizione vanta un ambiente tranquillo, pur rimanendo vicina al centro città con i suoi negozi, medici e attività ricreative. Sentieri pedonali e natura si trovano nelle immediate vicinanze, invitando al relax e allo svago all'aria aperta.

Codice oggetto: 25198029 - 59929 Brilon

## Dettagli dei servizi

- Erstbezug nach Sanierung
- Möblierung inklusive
- Einbauküche
- Stellplatz
- eigener Kellerraum
- ruhige Lage
- Balkon



Codice oggetto: 25198029 - 59929 Brilon

## Tutto sulla posizione

Brilon liegt im östlichen Sauerland nahe der Grenze zu Hessen und erstreckt sich über eine landschaftlich attraktive, hügelige Region mit viel Wald und Natur. Die Stadt ist Teil des Hochsauerlandkreises und bietet durch seine Lage eine gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Die Infrastruktur in Brilon ist geprägt von einer guten Anbindung an den regionalen Verkehr. Die Stadt ist an mehrere Bahnlinien angeschlossen, unter anderem an die Obere Ruhrtalbahn mit dem Bahnhof Brilon Wald, sowie an den Dortmund-Sauerland-Express (RE 57), der Brilon im Stundentakt mit Dortmund verbindet. Dadurch sind auch größere Städte gut und bequem erreichbar. Ergänzend sorgen zahlreiche Buslinien, darunter Schnell- und Nachtbusse, für eine zuverlässige Versorgung innerhalb Brilons und in die umliegenden Gemeinden.

Für den Straßenverkehr wird die Nahversorgung durch Bundesstraßen wie die B7 sichergestellt. Zudem ist der Neubau der B7n in Planung, der Brilon noch besser an das überregionale Netz und die Autobahnen A445, A44 und A33 anbinden wird, was die Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der Stadt weiter verbessern wird.

Brilon verfügt über eine sehr gute Versorgungsinfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Dienstleistungsangeboten, Ärzten und Apotheken. Die Innenstadt bietet eine attraktive Mischung aus Fachgeschäften, Cafés und Restaurants, während größere Einkaufszentren in der Nähe bequem erreichbar sind.

Das Freizeitangebot in und um Brilon ist besonders durch die Lage im Sauerland geprägt. Umfangreiche Wander-, Fahrrad- und Mountainbikewege, darunter der Rothaarsteig und die Bike Arena Sauerland, laden Naturliebhaber und Sportbegeisterte ein. Spazierwege und Naturflächen beginnen direkt vor der Haustür und bieten Erholung sowie vielfältige Aktivitäten für alle Altersgruppen.

Insgesamt vereint Brilon eine naturnahe und ruhige Wohnlage mit einer umfassenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideal für Menschen, die die Vorzüge des Sauerlandes mit guter Erreichbarkeit und Lebensqualität verbinden möchten.

Codice oggetto: 25198029 - 59929 Brilon

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25198029 - 59929 Brilon

## Partner di contatto

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

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Hauptstraße 10, 59955 Winterberg

Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0

E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)

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

---

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