

Brilon

Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten – Vielseitig nutzbar und sofort bezugsbereit

Número da propriedade: 25198019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 365.000 EUR • ÁREA: ca. 158,9 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 886 m²

Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

Numa vista geral

Número da propriedade	25198019	Preço de compra	365.000 EUR
Área	ca. 158,9 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	11	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1961		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

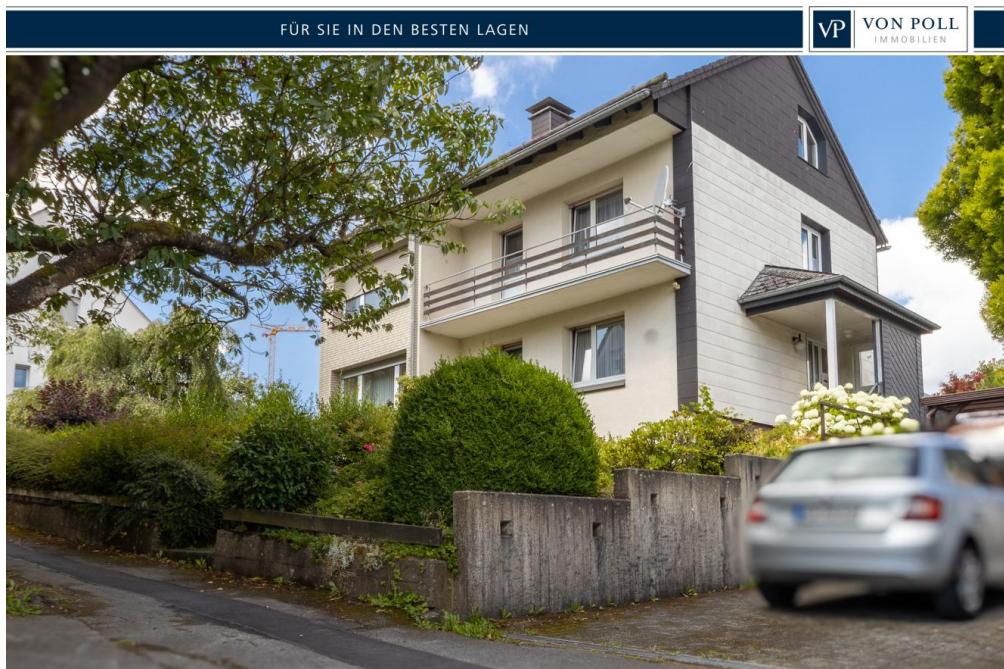
Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	231.40 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	23.07.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel



Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel

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)



Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel



Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel



Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel

VP VON POLL IMMOBILIEN®

Finden Sie
Ihre Immobilie.

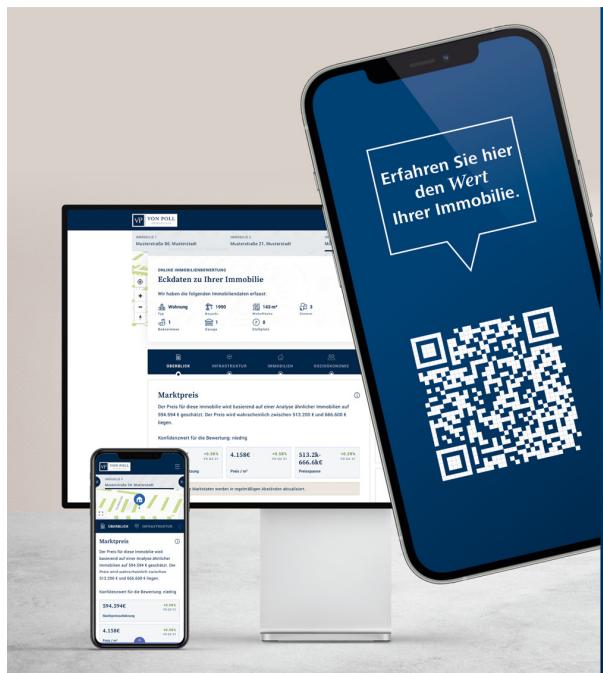
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel



The image shows a laptop, a smartphone, and a large iPhone standing upright. The iPhone's screen displays a dark blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the speech bubble is a large white QR code. The laptop and smartphone screens show the Von Poll Real Estate website interface.

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?

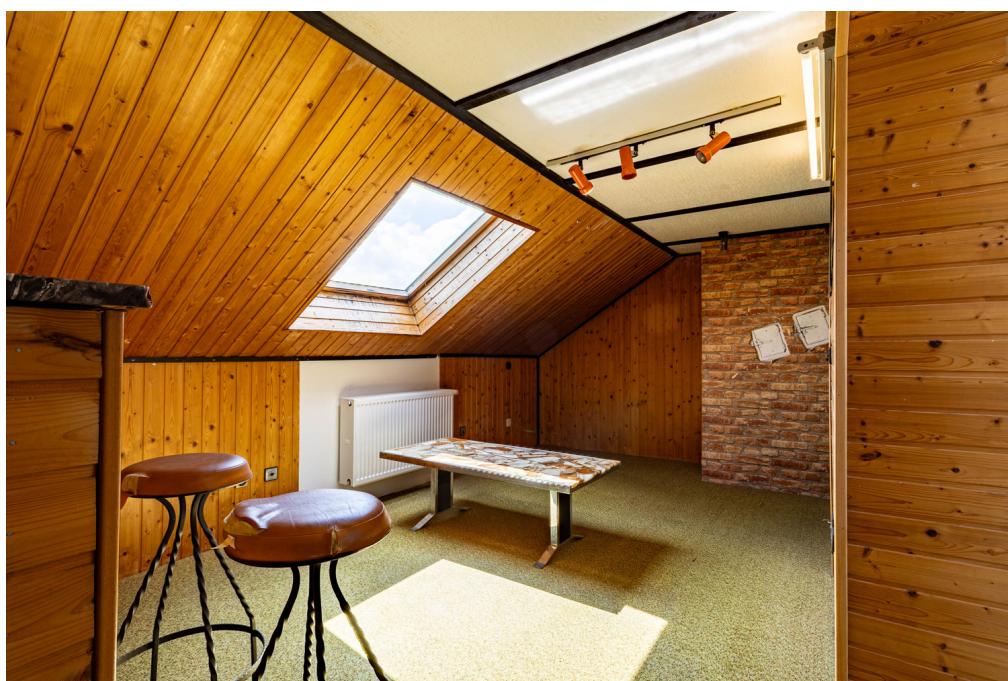
Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel



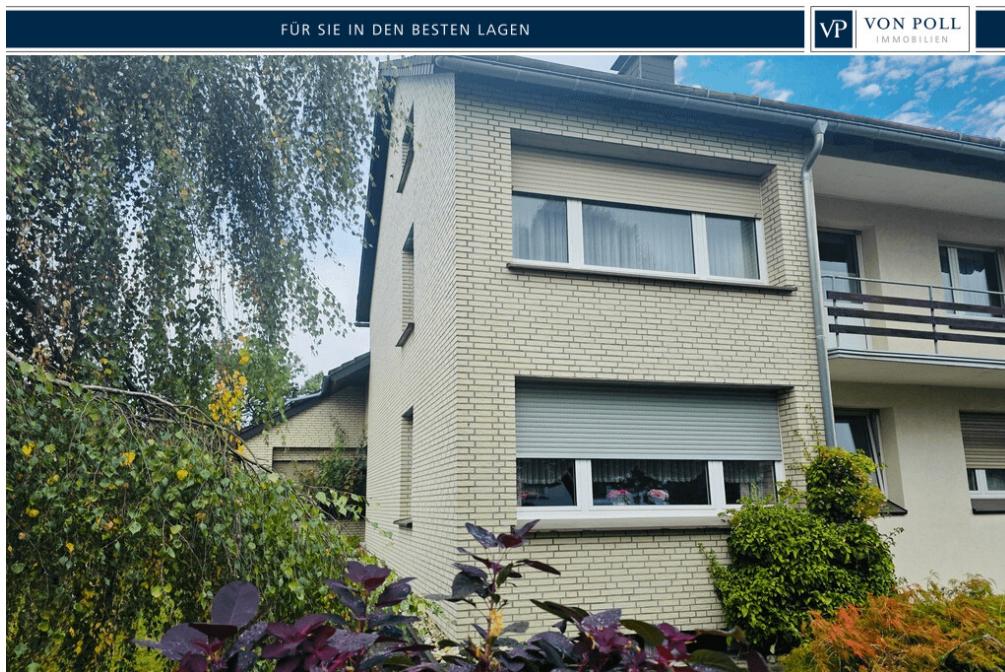
Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel



Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

O imóvel



Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit ca. 158,9?m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 886?m². Die 1961 errichtete Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und 2019 im Erdgeschoss umfassend modernisiert. Ob als klassisches Familienheim, für mehrere Generationen oder als Büro/Praxis – dieses Haus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt elf Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, zwei moderne Badezimmer sowie zwei einladende Gäste-WCs. Die funktionale und wohnfreundliche Ausstattung macht den Alltag angenehm und komfortabel – ideal für Familien, Paare oder beruflich Nutzende.

Modernisierungen und Energieeffizienz:

2019 wurde das Erdgeschoss umfassend saniert: Bad erneuert, elektronische Rollläden installiert, Wände, Türen und Bodenbeläge modernisiert.

Planheizkörper sorgen für eine angenehme Wärme im gesamten Haus.

Energetische Verbesserungen wie gedämmte Rollladenkästen, verschlossene Heizkörpernischen sowie die teilweise 1990 gedämmte und mit Klinkern versehene Fassade tragen zur Effizienz bei.

Ihr grünes Refugium:

Das liebevoll gestaltete Grundstück mit idyllischem Teich und charmantem Gartenhaus lädt zum Verweilen, Entspannen und Kreativsein ein. Ob grünes Paradies, Abenteuerspielplatz oder ruhiger Rückzugsort – hier findet jede Idee ihren Platz.

Dieses Zuhause ist weit mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort voller Möglichkeiten, Inspiration und persönlicher Entfaltung.

Ein ideales Zuhause für Familien oder beruflich Nutzende, die Wert auf Struktur, Funktionalität und gepflegten Zustand legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

Detalhes do equipamento

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vielseitiges Zweifamilienhaus. Das großzügige und liebevoll gepflegte Grundstück ist ein weiteres Highlight.

Im Erdgeschoss wurden 2019 energetische Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt: Die Rolladenkästen wurden gedämmt, die Heizkörpernischen wurden geschlossen, es wurden energieeffiziente Planheizkörper eingebaut und die Heizungs- und Warmwasserleitungen wurden gedämmt.

1990 wurde die Fassade bis auf die Gartenseite und die Giebelseite des Treppenhauses gedämmt und mit Klinkern verkleidet.

Das Obergeschoss präsentiert sich im Charme der 70er Jahre.

Das Dachgeschoss bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

Tudo sobre a localização

Stadt Brilon: Hansestadt, staatlich anerkanntes Kneippheilbad und waldreichste Stadt Deutschlands. Mit 26.232 Einwohnern hat sie die Größe einer Mittelstadt und gehört dem Hochsauerlandkreis im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen an. Lernen Sie das schöne Brilon mit seinen 16 Ortsteilen kennen und lieben.

Hier wird Ihnen einiges geboten: Neben einer hervorragenden Infrastruktur und einem umfangreichen kulturellen Angebot mit einem Wirtschaftsstandort der Zukunft. Brilon ist geprägt durch starke, familiengeführte mittelständische Unternehmen.

Gleich ob mit dem Rennrad oder dem Mountainbike - hier finden Sie die passende Strecke für Ihre Radtour. Brilon ist nicht nur Stadt des Waldes - sondern auch Stadt der Bäder: Zwei Freibäder und drei Hallenbäder im Stadtgebiet sprechen bei rund 28.000 Einwohnern für sich. In Brilon finden Sie einen wunderschön gelegenen, anspruchsvollen 9-Loch-Golfplatz sowie ein Campingplatz in der Nähe.

Mit dem Bahnhof mitten in der Stadt erreichen Sie die Züge nach Dortmund und auch Richtung Kassel.

Ärzte, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten und durch ihre Architektur bestechende Innenstadt finden Sie in Brilon alles um sich wohl zu fühlen.

Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 231.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Número da propriedade: 25198019 - 59929 Brilon

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon
Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0
E-Mail: brilon@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com