

Marsberg / Meerhof

# Ankommen, aufblühen, genießen – Ihr neues Zuhause

*Número da propriedade: 25198036*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 440.000 EUR • ÁREA: ca. 295,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 842 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

- 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: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Numa vista geral

|                        |  |                             |  |
|------------------------|--|-----------------------------|--|
| Número da propriedade  | 25198036   | Preço de compra             | 440.000 EUR  |
| Área                   | ca. 295,15 m <sup>2</sup>                            | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      | Modernização / Reciclagem   | 2024   |
| Quartos                | 9  | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |
| Quartos                | 5  |                             |  |
| Casas de banho         | 4  |                             |  |
| Ano de construção      | 1920   |                             |  |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |                             |  |

Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 124.90 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 20.12.2035          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001                              |

Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.



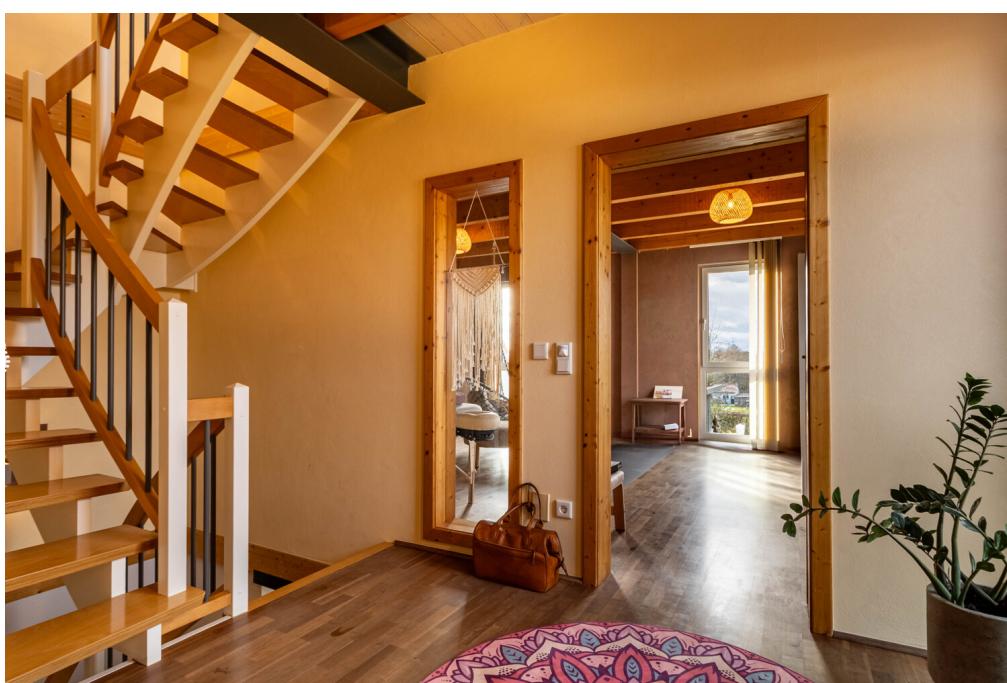
Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

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

Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## O imóvel



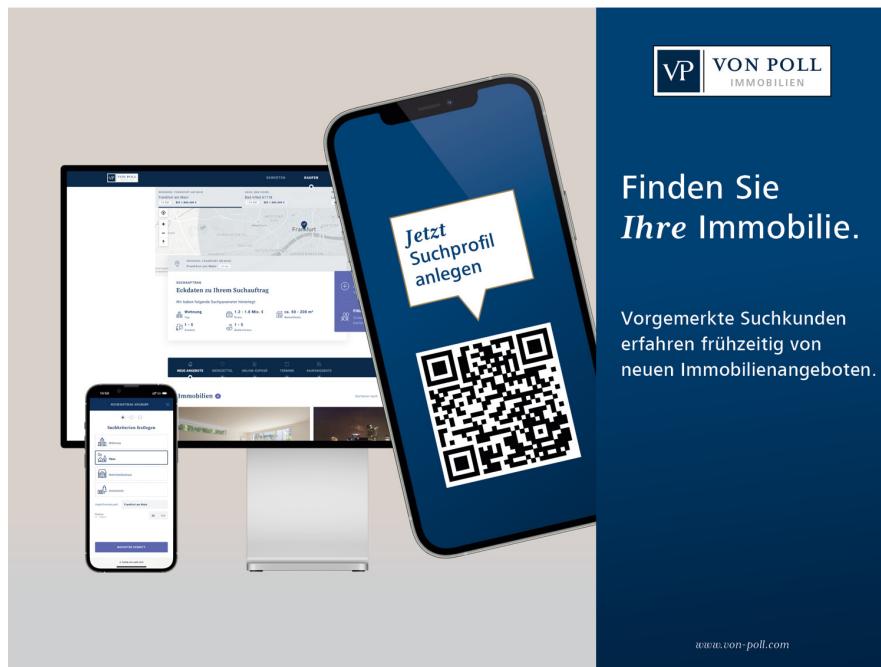
Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## O imóvel



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Zweifamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 799 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehm ruhiger Umgebung und überzeugt durch einen gelungenen Mix aus solider Bauweise, klar strukturierter Raumaufteilung sowie zeitgemäßer Modernisierung. Mit einer Wohnfläche von ca. 295,15 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 10 Räume, bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Platz für verschiedenste Wohnkonzepte – beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder zur Nutzung der separaten Einliegerwohnung als interessante Kapitalanlage.

Das Ursprungshaus stammt etwa aus den 1920er Jahren und wurde im Jahr 1996 umfassend saniert und umgebaut. Im Jahr 2001 erfolgte die Ausweitung um einen modernen Anbau in Holzständerbauweise, wodurch das Objekt zusätzliche attraktive Wohnfläche gewann. Die Modernisierung wurde kontinuierlich fortgeführt: Große Teile der Verglasung sind zweifach verglast (etwa aus dem Jahr 2000), während sämtliche Fenster des Anbaus im Jahr 2020 durch hochwertige, dreifach verglaste Modelle ersetzt wurden. Ein wichtiges Detail für energiebewusste Käufer: Die Immobilie wird effizient über eine zentrale Gasheizung beheizt (der aktuelle Energieausweis ist in Vorbereitung und steht zeitnah zur Verfügung).

Die Raumaufteilung des Hauses ist familienfreundlich und vielseitig: Insgesamt fünf Schlafzimmer erfüllen sowohl die Bedürfnisse großer Familien als auch die individuelle Nutzung z.B. als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume. Mit drei Bädern und einem Gäste-WC ist jederzeit ein angenehmer Komfort für alle Hausbewohner sichergestellt. Die Böden variieren je nach Bereich in wertigem Parkett, gemütlichem Teppich, strapazierfähigen Fliesen und charaktervollen Holzdielen. Die Ausstattungsqualität entspricht einem angenehmen Standard, wobei die laufenden Modernisierungen eine fortschrittliche Infrastruktur sicherstellen.

Der gepflegte Garten bietet breite Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und ist ideal für Kinder oder die gemeinsame Freizeitgestaltung. Dank der großzügigen Grundstückgröße ist die Immobilie eine attraktive Alternative für alle, die eine Ruheoase suchen.

Das Zweifamilienhaus ist vielseitig nutzbar: Es eignet sich gleichermaßen für die Zusammenführung mehrerer Generationen unter einem Dach wie auch für die Nutzung eines Wohnbereichs zur Vermietung mit Ertragspotenzial – ein Konzept, welches moderne Wohnwünsche und wirtschaftliche Aspekte in gelungener Weise verbindet.

Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie überzeugen und entdecken Sie, welche Perspektiven sich Ihnen hier eröffnen.

Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Detalhes do equipamento

Besonderheiten

Zentralstaubsauger

Wäscheschacht

Grundstück komplett eingezäunt

Zentrale Wasserenthärtungsanlage

Solarthermieanlage zur Warmwassergewinnung

Wallbox -Ladestation für Elektrofahrzeuge

Sanierungen

1996 umfassend saniert und umgebaut

2001 – Anbau in Holzständerbauweise; in diesem Zuge komplette Dacherneuerung und Ausbau des DG

2016 – Austausch Gasterme & Warmwasserspeicher

2019

EG-OG-DG Anbau: Fenster komplett neu

EG Anbau: komplett renovierung

EG Anbau: Einbau Fußbodenheizung

2022 – Sauna

2024 – Vorplatz und Zufahrt neu gepflastert

Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Tudo sobre a localização

Marsberg-Meerhof besticht als idyllischer und familienfreundlicher Ortsteil im Hochsauerlandkreis durch seine ruhige und sichere Atmosphäre, die ein harmonisches Lebensumfeld für Groß und Klein schafft. Die Stadt Marsberg bietet eine solide Infrastruktur mit einem ausgewogenen Bildungsangebot sowie einer verlässlichen medizinischen Versorgung, eingebettet in eine naturnahe Umgebung, die besonders Familien ein hohes Maß an Lebensqualität und Geborgenheit garantiert.

In Meerhof selbst finden Familien ein lebendiges und einladendes Wohnumfeld vor. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, wie mehreren Spielplätzen und Sportanlagen, fördert eine aktive und gesunde Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie die Alte Schule und die Schützenhalle bieten Raum für kulturelle und soziale Begegnungen, die das nachbarschaftliche Miteinander stärken und ein Gefühl von Zugehörigkeit vermitteln.

Das Bildungsangebot ist für Familien besonders attraktiv: Kindergärten sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, sodass der Start in den Tag entspannt und stressfrei gelingt. Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in angenehmer Entfernung und sind gut mit dem Bus erreichbar, was den Schulweg sicher und unkompliziert macht. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken, Hausärzte und Fachkliniken gewährleistet, sodass Eltern und Kinder im Bedarfsfall schnell und kompetent versorgt werden können.

Die Städte Marsberg und Paderborn sind schnell zu erreichen. Zudem liegt die Autobahn A44 in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine bequeme Verbindung in Richtung Kassel. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie „Post“ und „Denkmal“ in nur etwa drei Minuten Fußweg, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage fernab großer Verkehrsachsen für ein entspanntes Wohngefühl inmitten einer naturnahen Umgebung.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur legen, präsentiert sich Marsberg-Meerhof als ein idealer Lebensmittelpunkt. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 124.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número da propriedade: 25198036 - 34431 Marsberg / Meerhof

## 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](mailto:brilon@von-poll.com)

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

---

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