

Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## Zwei Wohnungen, ein Ziel: Sie!

*Número da propriedade: 25198021*



**PREÇO DE COMPRA: 198.000 EUR • ÁREA: ca. 192 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 418 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

- **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: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25198021               |
| Área                   | ca. 192 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        |
| Quartos                | 6.5                    |
| Quartos                | 4                      |
| Casas de banho         | 2                      |
| Ano de construção      | 1951                   |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 198.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 92 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, Lareira                                                          |

Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 12.11.2035          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 498.00 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | H                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1951                     |

Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## O imóvel

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)





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: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## O imóvel

**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)

| Währung    | 1998   | 2000   | 2002   | 2004   | 2006   | 2008   | 2010   | 2012   | 2014   | 2016   | 2018   | 2020   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Marktpreis | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ |

**Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1951 bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in naturnaher Lage – nur einen Steinwurf vom beliebten Ferienort Willingen entfernt. Ob als großzügiges Eigenheim für die Familie, als Feriendomizil oder zur Vermietung: Hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Besonders interessant: Die Nutzung des Gebäudes als Ferienwohnung ist grundsätzlich zulässig – damit eröffnet sich Ihnen eine attraktive Option zur Ferienvermietung in einer reizvollen Urlaubsregion. Das Haus ist derzeit unbewohnt und somit sofort verfügbar – ideal für Ihre individuellen Pläne.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss: Der offene Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kaminofen schafft ein behagliches Wohngefühl. Die moderne Küche, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbarer Durchgangsräum – ideal als Ankleide, Büro oder Leseecke – bieten viel Raum zur Entfaltung. Das moderne Tageslichtbad sowie der direkte Zugang zur Terrasse mit hochwertigen Keramikplatten runden das Angebot ab – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über drei Schlafzimmer, ein Duschbad und einen praktischen Abstellraum – ideal für Familien. Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Besonders hervorzuheben ist der Zugang zum Dachboden – dieser bietet zusätzliche Ausbaureserve und weiteres Potenzial für die Zukunft.

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Kellerräume und jeweils einen eigenen Garagenstellplatz – ein weiterer Pluspunkt für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

Fazit: Ob als Zuhause mit Platz für mehrere Generationen, als Ferienimmobilie in einer begehrten Region oder als renditestarke Kapitalanlage mit zwei eigenständigen Eigentumswohnungen – dieses Objekt bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser vielseitigen Immobilie begeistern!

**Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## **Detalhes do equipamento**

- Stilvoller Kaminofen im Erdgeschoss
- Terrasse mit hochwertigen Keramikplatten
- Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kellerraum
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Zentralheizung für effiziente Wärmeverteilung
- Ruhige, naturnahe Lage in der Nähe des Ferienorts Willingen
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- nach WEG geteilt (2 Grundbücher)

**Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## Tudo sobre a localização

Bontkirchen ist ein idyllischer Ort im östlichen Sauerland, der als Stadtteil zu Brilon im Hochsauerlandkreis gehört. Die landschaftlich reizvolle Lage an der Grenze zu Hessen, umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und dem Ittertal, macht Bontkirchen besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Diemelsee, der schnell zu erreichen ist und vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und Naturerlebnis bietet. Auch der bekannte Ferienort Willingen mit seinem umfangreichen Freizeit- und Sportangebot liegt nur wenige Kilometer entfernt. Bontkirchen verbindet die Ruhe eines gewachsenen Dorfes mit einer guten Anbindung an die touristischen Highlights der Region und eignet sich damit ideal als Wohn- und Ferienstandort.

**Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25198021 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

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

---

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