

Brilon

# Hier wird aus einem Traum vielleicht schon morgen Realität

*Número de propiedad: 25198019*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 381.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 886 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25198019                                       |
| Superficie habitable | ca. 158,9 m <sup>2</sup>                       |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 11                                             |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1961                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 381.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 2019                                                                          |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                       |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 23.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 231.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1961                   |

Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## La propiedad

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)



Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## La propiedad



Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## La propiedad



Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## La propiedad



**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 de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit ca. 158,97m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 8867m<sup>2</sup>. Die 1961 errichtete Immobilie wurde laufend instand gehalten und zuletzt 2019 im Erdgeschoss modernisiert. Ob als klassisches Familienheim, für mehrere Generationen oder als Büro/Praxis – das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt elf Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer. Zwei Badezimmer - davon eins modernisiert - sowie zwei ansprechende Gäste-WCs sorgen für Komfort im Alltag. Die Ausstattung ist funktional und wohnfreundlich – ideal für Familien und Berufstätige.

2019 wurde das Erdgeschoss umfassend saniert: Das Bad erneuert, elektronische Rollläden installiert sowie Wände, Türen und Bodenbeläge modernisiert. Planheizkörper ergänzen das gepflegte Gesamtbild.

Die Immobilie überzeugt mit starker Bausubstanz und zahlreichen und mit bereits durchgeführten energetischen Verbesserungen.

Bereits 1990 wurde die Fassade teilweise gedämmt und mit Klinkern verkleidet.

1999 wurde das Erdgeschoss umfassend saniert: das Bad erneuert und ein Gäste-WC eingebaut,

elektrische Rollläden installiert sowie Wände, Türen und Bodenbeläge modernisiert.

Planheizkörper

ergänzen das gepflegte Gesamtbild

Weitere Maßnahmen – wie gedämmte Rollladenkästen und verschlossene

Heizkörpernischen – steigern die Energieeffizienz zusätzlich.

Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten Standard, der sich an den Bedürfnissen modernen Wohnens orientiert.

Das großzügige, 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 gern einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## Detalles de los servicios

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 Rollladenkästen 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 de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 231.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 de propiedad: 25198019 - 59929 Brilon

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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