Brilon / Scharfenberg

Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück

??????? ????????: 25198010

???? ??????: 379.000 EUR • ?????????: ca. 349,31 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 2.258 m²

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25198010
?????????	ca. 349,31 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	12
????????? ??? ????????	8
????????	5
???? ??????????	1947
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	379.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, ??????, ?????, ????????

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.07.2031
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	229.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1947

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

?? ???????

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

?? ???????

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

?? ???????

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

?? ???????

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

?? ???????

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das 1947 erbaut und zuletzt bis 2024 immer wieder modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 349,31 m², verteilt auf fünf Wohneinheiten, und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.258 m². Dank kontinuierlicher Instandhaltung und Modernisierungen präsentiert sich das Anwesen in einem sehr guten Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten — ideal als Kapitalanlage. Die durchdachte Raumaufteilung der fünf Wohneinheiten ermöglicht flexible Nutzungskonzepte. Die zahlreichen Schlafzimmer können je nach Bedarf als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Fünf moderne Badezimmer garantieren auch bei einer hohen Bewohnerzahl einen reibungslosen Alltag. Der großzügige Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – ob als Freizeit- und Erholungsfläche, Spielwiese oder für gesellige Zusammenkünfte. Durch die Grundstücksgröße eröffnen sich zudem perspektivisch Ausbau- oder Nutzungsmöglichkeiten. Dank umfangreicher energetischer Sanierungen und moderner Heiztechnik präsentiert sich die Immobilie wirtschaftlich und zukunftssicher. Die Dämmung von Fassade und Dach sowie der Einsatz energieeffizienter Fenster und die 2024 erneuerte Heizungsanlage sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten. Dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Weitblick. Die Immobilie überzeugt durch ihre gepflegte Substanz, umfangreiche Modernisierungen und ein attraktives Grundstück mit Entwicklungspotenzial. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

????????????? ??? ???????

-1990/1991 Anbau Treppenhaus u. Ausbau des Dachgeschosses
-1991 innen Decken und Fussböden saniert
-1992 Wärmedämmung Außenwände
-1992 Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung
-1995 Bäder saniert
-2009 Fenster erneuert
-2024 neue Gaszentralheizung (Gastherme/Wasserb.)

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

??? ??? ??? ?????????

Das Objekt befindet sich zentral im Ortskern Brilon Scharfenberg. Scharfenberg liegt etwa vier Kilometer nordwestlich der Kernstadt Brilon. Brilon ist ein staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad. Mit 77,5 km² Stadtwald gehört Brilon zu den Städten mit dem größten kommunalen Waldbesitz in Deutschland. Aber auch viele internationale Unternehmen haben ihren Sitz in Brilon.

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2031. Endenergieverbrauch beträgt 229.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947. 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 Handelsregisterauszugs, 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.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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com