Brilon

Raum für Familie, Ideen und neue Lebenspläne – ein Haus mit Zukunft

Objektnummer: 26198007



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315.84 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 621 m²

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Auf einen Blick

Objektnummer	26198007
Wohnfläche	ca. 315.84 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1942
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	288.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1942

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

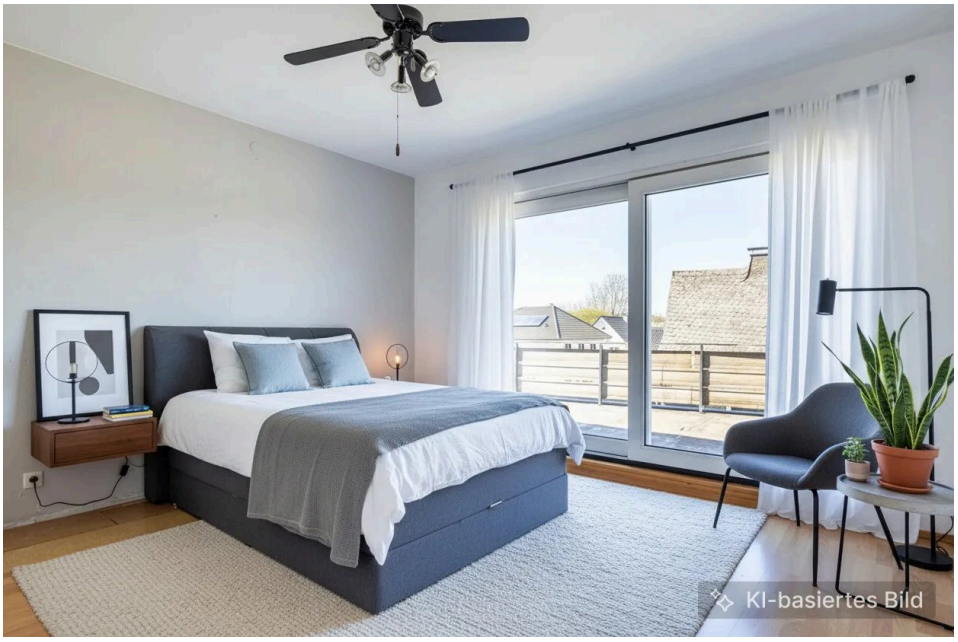
Die Immobilie

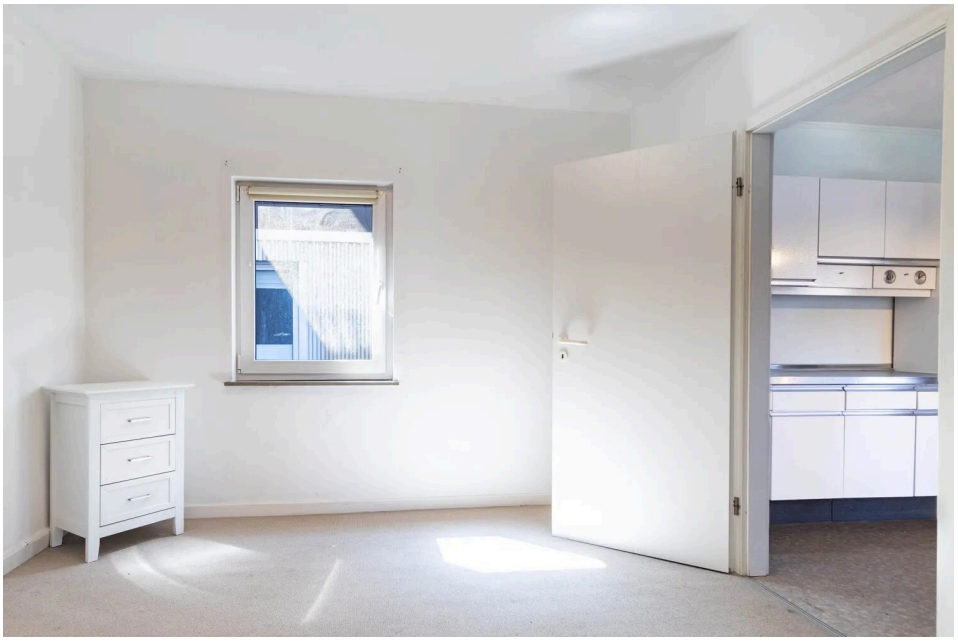




Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Flexibilität und attraktives Entwicklungspotenzial. Mit ca. 315,84 m² Wohnfläche und insgesamt 12 Zimmern eignet sich die Immobilie ideal als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder renditestarke Kapitalanlage.
Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung in zwei voneinander getrennte Häuser. Das linke Haus steht derzeit bezugsfrei zur Verfügung und eignet sich perfekt zur Eigennutzung oder Neuvermietung. Der rechte Gebäudeteil umfasst zwei vermietete Wohneinheiten und bietet bereits laufende Mieteinnahmen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bis zu vier Wohneinheiten zu realisieren – ideal für Investoren oder Käufer mit langfristigem Blick.
Die Immobilie verfügt über sechs Schlafzimmer und fünf Badezimmer, verteilt auf mehrere Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht flexible Wohn- und Nutzungskonzepte.
Highlights im Überblick:
• Ca. 315,84 m² Wohnfläche mit 12 Zimmern
• Zwei getrennte Häuser
• Linkes Haus bezugsfrei
• Zwei vermietete Wohneinheiten im rechten Gebäudeteil
• Potenzial für bis zu 4 Wohneinheiten
• 6 Schlafzimmer & 5 Badezimmer
• Teilweise renovierte Bereiche
• 2 Garagen und zusätzliche Abstellflächen
• Garten mit überdachtem Sitzbereich
• Große Fensterflächen und helle Räume
• Hochwertiges Holzparkett
• Charakteristische Schieferfassade
Die Immobilie befindet sich teilweise in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet dadurch die ideale Gelegenheit, eigene Wohnideen umzusetzen und den Wert langfristig zu steigern.
Der Garten lädt zum Entspannen ein und bietet mit dem überdachten Sitzbereich zusätzlichen Komfort. Im Innenbereich sorgen große Fensterflächen für eine helle Wohnatmosphäre. Holzparkett und funktionale Einbauküchen schaffen eine solide Grundlage für modernes Wohnen. Die gut geschnittenen Schlafzimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Abgerundet wird das Angebot durch ein praktisches Kellergeschoss mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen. Die markante Schieferfassade verleiht der Immobilie einen besonderen architektonischen Charakter.
Die Lage in einem gewachsenen Wohnumfeld verbindet gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität.

Eine Immobilie mit Substanz, Flexibilität und großem Potenzial – perfekt für Familien mit Platzbedarf oder Kapitalanleger, die in eine wertbeständige Zukunft investieren möchten.
Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Ausstattung und Details

Die Immobilie bietet ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumkonzept mit insgesamt drei Garagen sowie zusätzlichen Stellplätzen, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste gewährleisten.
Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung. Eine sonnige Terrasse sowie ein Balkon schaffen attraktive Außenbereiche, die zum Entspannen und Verweilen einladen.
Über einen separaten Nebeneingang sind zwei eigenständige Mietwohnungen zugänglich, die sich ebenfalls über zwei Etagen erstrecken. Diese bieten ideale Voraussetzungen zur Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung. (beide Wohnungen aktuell vermietet)
Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobbyräume oder eine Werkstatt.
Ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses ist möglich und eröffnet zusätzliches Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche oder zur individuellen Gestaltung.

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Alles zum Standort

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.
Brilon präsentiert sich als ein vielversprechender Immobilienstandort mit einem aktiven Markt. Trotz regionaler Preisrückgänge in Nordrhein-Westfalen eröffnet Brilon Chancen für Investoren, die eine sorgfältige Analyse lokaler Marktdaten vornehmen, um das Potenzial nachhaltig zu nutzen. Die vorhandene Infrastruktur und die stabile Nachfrage unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für werthaltige Immobilieninvestitionen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr trägt maßgeblich zur Wertstabilität bei: In nur etwa sechs Minuten erreichen Sie zu Fuß den Bahnhof Brilon Stadt, der den Zugang zu regionalen Zugverbindungen ermöglicht. Zudem stehen mehrere Bushaltestellen, wie Gallbergweg und Almer Feldweg, jeweils in zwei bis drei Minuten Fußweg zur Verfügung, was eine flexible Mobilität gewährleistet. Die Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen rund zehn Kilometer entfernt sichert zudem eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto.

Das Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen rund um Brilon überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus Bildung, Gesundheit und Freizeit, die eine nachhaltige Wertentwicklung unterstützt. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind innerhalb von fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was eine solide Basis für eine stabile Nachfrage bildet. Im Gesundheitsbereich profitieren Investoren von der Nähe zu Ärzten, Apotheken und dem Städtischen Krankenhaus Maria-Hilf. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie HIT und REWE, die nur fünf Minuten Fußweg entfernt sind und den täglichen Bedarf bequem abdecken.

Freizeit- und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe, wie der Haus Wiesengrund und das Well Vita, bieten attraktive Erholungsoptionen und erhöhen die Lebensqualität in der Umgebung. Diese ausgewogene Infrastruktur macht Brilon zu einem Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial und stabiler Nachfrage, ideal für Investoren, die auf langfristige Sicherheit und solide Renditen setzen. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfassenden Versorgungsmöglichkeiten und einem aktiven Immobilienmarkt schafft eine hervorragende Grundlage für eine erfolgreiche Investition in Brilon.

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26198007 - 59929 Brilon

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com