Brilon

Schluss mit Wohnung – hallo Garten, Terrasse und Freiheit!

Objektnummer: 26198012



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160.02 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1039 m²

Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

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

Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Auf einen Blick

Objektnummer	26198012
Wohnfläche	ca. 160.02 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	25.05.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	397.92 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Die Immobilie

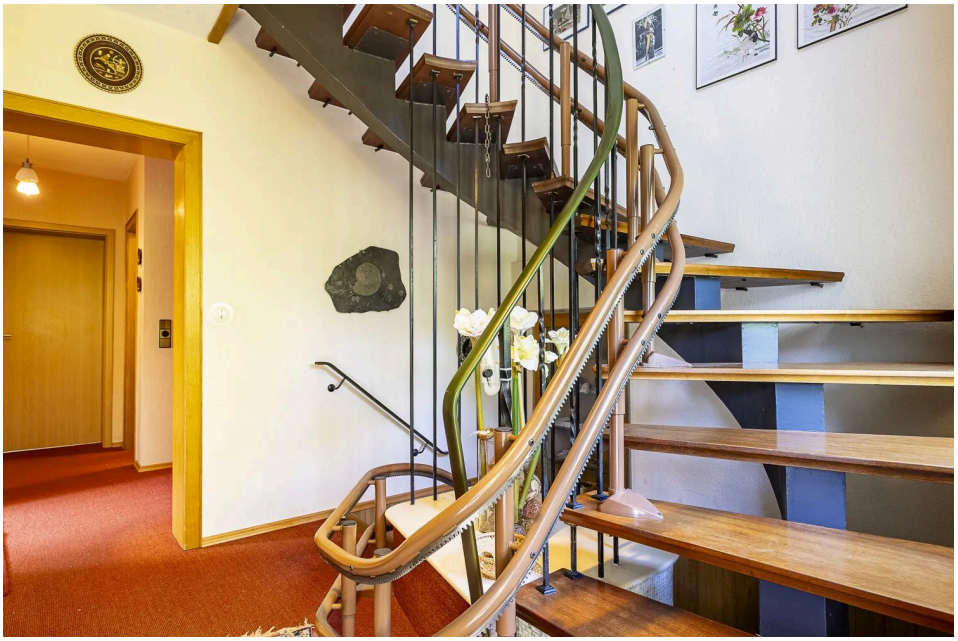




Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

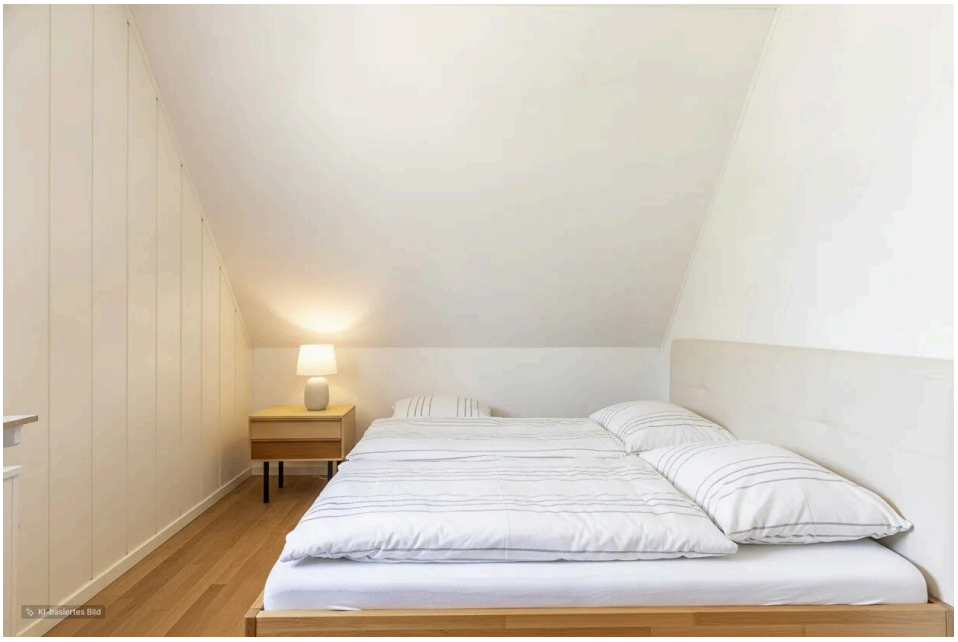
Die Immobilie





Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Haus voller Möglichkeiten! Diese freistehende Immobilie vereint ein großzügiges Raumangebot, ein beeindruckendes Grundstück und eine ruhige Wohnlage zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationen oder alle, die ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Das im Jahr 1965 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.039 m² großen Grundstück und bietet mit rund 160,02 m² Wohnfläche sowie acht Zimmern außergewöhnlich viel Platz. Vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, das Arbeiten von zu Hause oder die Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bilden eine solide Grundlage für die weitere Gestaltung. Im Jahr 1980 wurde die Wohnfläche durch einen Anbau erweitert und das Platzangebot deutlich vergrößert. 2015 erfolgte die teilweise Erneuerung des Wärmeerzeugers, 2017 wurden ein Teil der Fenster ausgetauscht sowie eine Dachhälfte modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine elektrische Heizung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet ihren neuen Eigentümern die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Schon beim ersten Eindruck überzeugt das Haus mit seiner klassischen Architektur, der weiß verputzten Fassade und dem traditionellen Satteldach. Die leicht erhöhte Lage, die großzügige Zufahrt sowie die massive Garage sorgen für ein gepflegtes und einladendes Erscheinungsbild. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das wahre Highlight dieser Immobilie befindet sich jedoch hinter dem Haus. Der außergewöhnlich große Garten ist eine grüne Oase mit altem Baumbestand, gepflegten Sträuchern und weitläufigen Rasenflächen. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob als Spielparadies für Kinder, Nutzgarten, Wohlfühloase oder Treffpunkt für Familie und Freunde. Die geschützte Lage und die natürliche Einfassung durch Hecken verleihen dem Außenbereich einen ganz besonderen Charme.

Die Terrasse bietet einen direkten Übergang vom Wohnbereich in den Garten und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zusätzliche Sitzbereiche lassen sich harmonisch in die großzügige Gartenlandschaft integrieren und schaffen ideale Voraussetzungen für gemütliche Sommerabende oder gesellige Feiern. Die Garage sowie die weitläufige Zufahrt bieten darüber hinaus komfortable Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Im Inneren eröffnet die durchdachte Raumaufteilung mit acht Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob großzügiges Familienwohnen, Arbeiten im Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume – hier finden unterschiedlichste Wohnkonzepte ihren Platz. Die vorhandene Bausubstanz bildet eine hervorragende Basis, um mit einer Modernisierung ein zeitgemäßes Zuhause mit individuellem Charakter entstehen zu lassen.

Diese Immobilie ist die ideale Gelegenheit für Käufer mit Blick für Potenzial. Wer ein großzügiges Eigenheim auf einem traumhaften Grundstück sucht und seine persönlichen Wohnideen verwirklichen möchte, findet hier beste Voraussetzungen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieser Immobilie begeistern.

Objektnummer: 26198012 - 59929 Brilon

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus, Baujahr 1965/1966
Großzügiges Grundstück mit ca. 1.039 m²
Anbau aus dem Jahr 1980
Überdachte, von drei Seiten geschützte Terrasse
Zugang zur Terrasse sowohl vom Wohnzimmer als auch über den Anbau
Außenrollläden an sämtlichen Fenstern
Dezentrale Elektrospeicherheizungen
Massive Geschossdecken aus Beton mit aufliegendem Holzfußboden
Zustand und Modernisierungen
Die Immobilie wurde über die Jahre sorgfältig gepflegt und regelmäßig instand gehalten. Trotz des Baujahres präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.
Zu den bereits durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem:
Erneuerung einer Dachhälfte
Teilweiser Austausch der Fenster gegen moderne Kunststofffenster im Jahr 2017

Objektnummer: 26198012 - 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: 26198012 - 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: 26198012 - 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