Brilon-Wald

Einziehen und wohlfühlen – modernisiert mit heimeligem Charme

Objektnummer: 26198015



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1078 m²

Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

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

Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Auf einen Blick

Objektnummer	26198015
Wohnfläche	ca. 229 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	254.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.07.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1946

Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Die Immobilie





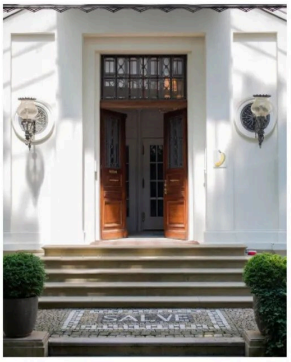
Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN





Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

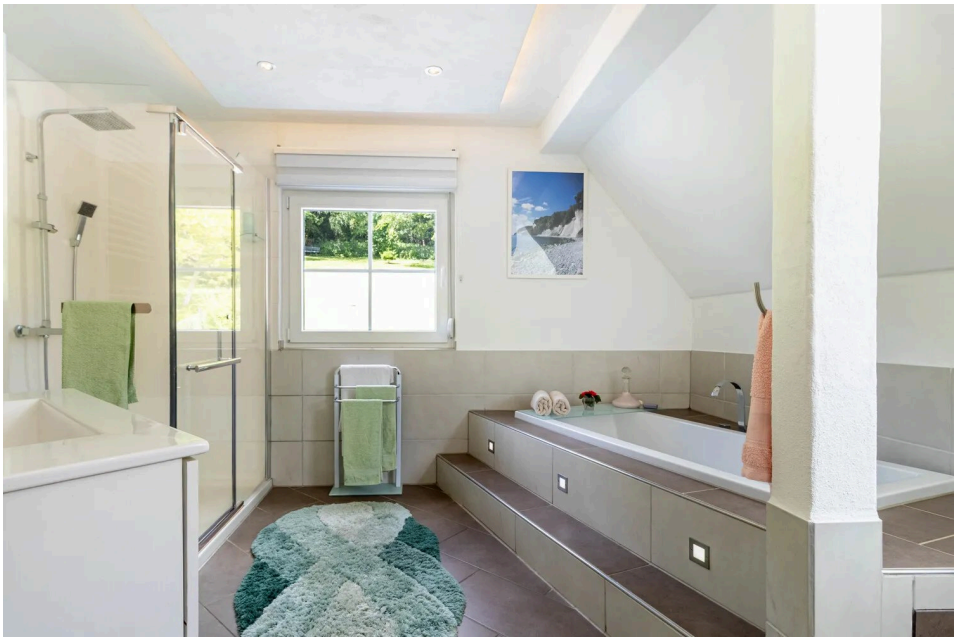
Vereinbaren Sie
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | 02961 - 96 26 81 0

www.von-poll.com/brilon

Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Die Immobilie





Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Ein erster Eindruck

Willkommen bei einer Immobilie, die weit mehr bietet als klassischen Wohnraum. Dieses außergewöhnliche Objekt vereint zwei eigenständige Wohnhäuser sowie eine zusätzliche Einlieger- bzw. Ferienwohnung auf einem großzügigen Grundstück und eröffnet Ihnen damit zahlreiche Möglichkeiten für Wohnen, Vermieten und Investieren.

Auf insgesamt ca. 229m² Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von 1.078 m² erwartet Sie ein seltenes Angebot, das Flexibilität, Lebensqualität und nachhaltigen Mehrwert perfekt miteinander verbindet. Ob als Mehrgenerationendomizil, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als renditestarke Kapitalanlage – hier lassen sich individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte verwirklichen.

Das ursprünglich 1959 errichtete Anwesen wurde über Jahrzehnte hinweg sorgfältig gepflegt, kontinuierlich instand gehalten und umfassend modernisiert. Die zahlreichen bereits durchgeführten Maßnahmen sorgen für einen ausgezeichneten Erhaltungszustand und bieten eine solide Grundlage für langfristige Werthaltigkeit und Wohnkomfort.

Dank regelmäßiger Investitionen präsentiert sich die Immobilie heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die vorhandenen Zentralheizungen gewährleisten angenehme Wohnqualität in allen Einheiten. Für die neuen Eigentümer bedeutet das: einziehen, wohlfühlen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten direkt genießen – ohne umfangreiche Renovierungsmaßnahmen.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Aufteilung dieser Immobilie. Die beiden separaten Häuser schaffen ideale Voraussetzungen für mehrere Generationen unter einem Dach, bieten Raum für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder ermöglichen attraktive Mieteinnahmen durch dauerhafte oder touristische Vermietung. Die zusätzliche Einlieger- bzw. Ferienwohnung erweitert das Nutzungsspektrum nochmals erheblich.
Die Mietwohnung ist vermietet.

Auch das großzügige Grundstück überzeugt mit zahlreichen Möglichkeiten. Ob liebevoll angelegter Garten, Spielbereich für Kinder, Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien oder weitere individuelle Gestaltungsideen – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

Ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität

Genießen Sie die Vorzüge einer angenehmen und ruhigen Wohnlage, die Erholung und

Privatsphäre mit einem attraktiven Wohnumfeld verbindet. Das großzügige Platzangebot, der gepflegte Zustand und die außergewöhnliche Nutzungsvielfalt machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt.

Ein Zuhause mit Perspektive und echtem Mehrwert

Immobilien mit dieser Kombination aus Größe, Flexibilität und Entwicklungspotenzial sind nur selten verfügbar. Nutzen Sie die Chance, dieses besondere Anwesen persönlich kennenzulernen und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen hier offenstehen. Inventar, Möbel verbleiben in der Immobilie , nur noch Koffer packen und Einziehen.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer individuellen Besichtigung. Lassen Sie sich vor Ort begeistern und verwirklichen Sie Ihr persönliches Wohn- oder Anlagekonzept.
Übergabe nach Absprache
Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Ausstattung und Details

✔ Zwei getrennte Häuser inklusive Einliegerwohnung/Ferienwohnung
✔ Ca. 229 m² Wohnfläche
✔ Ca. 1.078 m² Grundstücksfläche
✔ 8 großzügige Zimmer
✔ 4 Schlafzimmer
✔ 4 Badezimmer
✔ Ruhige und angenehme Wohnlage
✔ Laufend modernisiert und hervorragend gepflegt
✔ Kein akuter Renovierungsbedarf

Einige Erneuerungen:
2010:Einbau Brennwertheizung 19a
2012: Erneuerung der Wasserleitungen.
2012: Neuer Betonboden im Erdgeschoss (EG) eingebaut.
2015: Elektrische Anlage (Elektrik) vollständig erneuert.
2016: Gasheizung Nebenhaus
2017: Fussbodenheizung Bad
2017: Erneuerung von Fliesen, Bodenb
sowie Innentüren einschließlich Türzargen.
2021: Terrassen Überdacht
2022: alle Innenwände verputzt
2022: Einbau einer neuen Gasheizung im Haupthaus
2024: Fassadenanstrich mit hochwertiger Silikatfarbe durchgeführt.
2025: Kamin erneuert -Kaminzug neu

Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Brilon-Wald, dem südlichsten Ortsteil der Hansestadt Brilon im Hochsauerlandkreis. Der idyllische Ort mit rund 570 Einwohnern erstreckt sich zwischen Brilon im Norden und dem hessischen Willingen im Süden. Der Wohnbereich liegt überwiegend am sonnigen Osthang und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Brilon-Wald befindet sich nur etwa 300 Meter entfernt und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Ergänzt wird dies durch den ebenfalls fußläufig erreichbaren Busbahnhof. Damit eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für Urlaubsgäste und Ferienwohnungsnutzer.

Im Ort befinden sich ein Kindergarten, der in den Räumlichkeiten der ehemaligen Grundschule untergebracht ist, eine Turnhalle sowie die „TOT“ (Teiloffene Tür) als Begegnungsstätte für Kinder und Jugendliche.

Die benachbarte Gemeinde Willingen zählt zu den bekanntesten Wintersportorten Deutschlands und ist international durch das jährlich stattfindende FIS-Weltcup-Skispringen an der Mühlenkopfschanze sowie die Biathlon-Arena bekannt. Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote machen die Region ganzjährig attraktiv.

Die Hansestadt Brilon ist ein anerkannter Luft- und Kneippkurort und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ein Berufskolleg, ein Krankenhaus sowie ein Schwimmbad und vielfältige kulturelle und sportliche Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Auch die zentrale Lage innerhalb der Ferienregion überzeugt: Die beliebten Destinationen Willingen, Winterberg und die Universitätsstadt Paderborn sind jeweils in weniger als 50 km erreichbar. Durch die Kombination aus naturnahem Wohnen, touristischer Attraktivität und der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Objektnummer: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

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: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

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