Willingen (Upland) – Willingen

Freier Blick ins Grüne – ein Zuhause zum Ankommen

Objektnummer: 26198020



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256.03 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1022 m²

Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

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

Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26198020
Wohnfläche	ca. 256.03 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

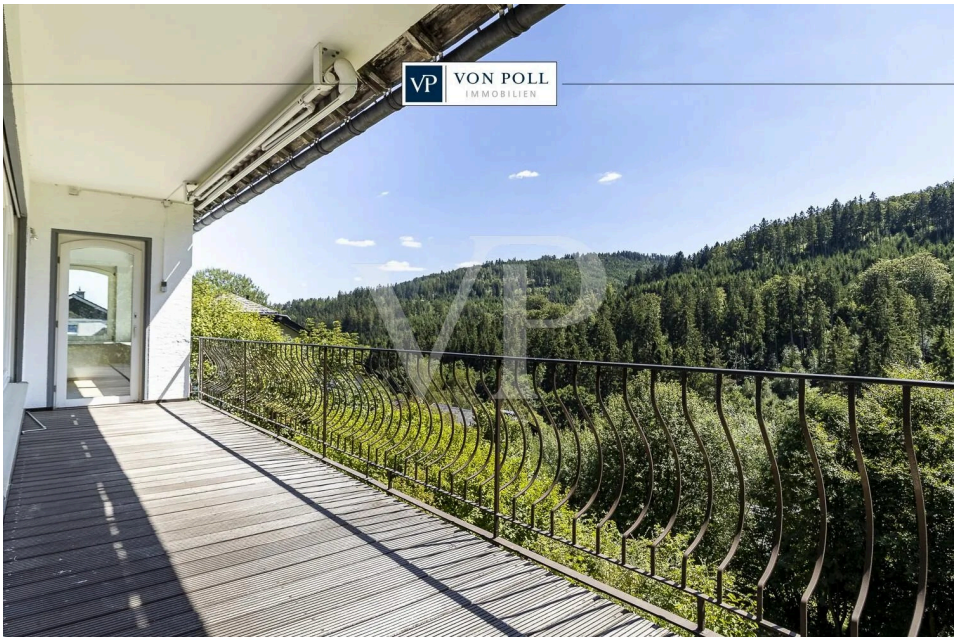
Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	263.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.03.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Ein erster Eindruck

Manchmal ist es genau dieses Gefühl, das ein Zuhause besonders macht: die Tür hinter sich schließen, tief durchatmen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Dieses gepflegte Zweifamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit viel Ruhe, Privatsphäre und einer besonderen Nähe zur Natur – ein Ort, an dem man gerne ankommt und bleibt.

Das solide und liebevoll modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf ca. 256 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.022 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier lassen sich unterschiedliche Lebensmodelle verwirklichen. Der großzügige Dachboden bietet zudem interessantes Potenzial für die mögliche Schaffung einer weiteren, autarken Wohneinheit.

Das Haupthaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ohne größere Renovierungsmaßnahmen bezugsbereit. Acht Zimmer, aktuell drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer schaffen viel Raum für Familie, Gäste und individuelle Rückzugsbereiche.

Auch technisch wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss wurde 2018 umfassend modernisiert und mit neuen Fenstern ausgestattet. Im selben Jahr erfolgte der Einbau einer energieeffizienten Gasbrennwertheizung. Ein besonderer Rückzugsort entstand 2019 mit einem Wellnessbereich inklusive Sauna und Dusche. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2024 hochwertig saniert und modern gestaltet. Die Außenanlagen wurden ebenfalls neu gestaltet, eine 2023 erneuerte Drainage im vorderen Grundstücksbereich ergänzt die durchgeführten Maßnahmen.

Natur direkt vor der Haustür

Seinen besonderen Charme entfaltet das großzügige Grundstück in Hanglage. Der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand vermittelt viel Privatsphäre und eröffnet immer wieder schöne Blickbeziehungen ins Grüne. Die unmittelbar angrenzenden bewaldeten Flächen verstärken das Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen.

Ob beim ersten Kaffee auf der überdachten Terrasse, beim entspannten Nachmittag im Garten oder am Abend auf dem Balkon – der Blick ins Grüne begleitet Sie durch den Tag. Die großzügige Gartenfläche bietet Raum für Kinder, Hobbygärtner und alle, die einen persönlichen Rückzugsort im Grünen schätzen.

Mehrere Stellplätze befinden sich direkt vor dem Gebäude. Die ruhige Nachbarschaft und die angrenzenden bewaldeten Grünflächen unterstreichen den besonderen Wohnwert dieser Immobilie.

Ein Zuhause mit Raum für heute und Möglichkeiten für morgen

Dieses Zweifamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnlich schönes Grundstück mit Ruhe und Privatsphäre. Ein Zuhause für Menschen, die viel Platz und Flexibilität suchen und dabei die Nähe zur Natur genießen möchten.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und dem naturnahen Wohngefühl dieser Immobilie begeistern.

Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Ausstattung und Details

2018: Einbau einer neuen Gasbrennwertheizung
2018: Sanierung der Wohnung im Untergeschoss
2018: Erneuerung der Fenster im Untergeschoss
2019: Einbau einer neuen Sauna sowie einer neuen Dusche
2022/2023: Neugestaltung der Außenanlagen mit befestigten Einfassungen und Bordsteinen im Eingangsbereich
2023: Verlegung einer neuen Drainage im vorderen Grundstücksbereich
2024: Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss

Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

Alles zum Standort

Willingen (Upland) besticht als ländlich geprägte Gemeinde mit einer stabilen und gut strukturierten Immobilienlandschaft, die insbesondere durch ihre solide Infrastruktur und die nachhaltige Nachfrage im touristischen sowie dienstleistungsorientierten Sektor überzeugt. Die attraktive Preislage im mittleren Segment – mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen zwischen 1.700 und 2.200 Euro – bietet Investoren eine ausgewogene Balance zwischen Erschwinglichkeit und Wertpotenzial. Die etablierte Maklerstruktur und die vielfältige Angebotslage gewährleisten eine transparente Marktaktivität, während die moderate Bevölkerungsdichte und die ländliche Ruhe das Standortprofil abrunden.

Der Immobilienmarkt in Willingen ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus dauerhaften Wohnnutzungen und Zweitwohnsitzen, die vor allem in zentralen Ortsteilen durch eine klare kommunale Planung und begrenzte Bauflächen eine verlässliche Wertstabilität erfahren. Die Nachfrage nach modernisierten und energieeffizienten Objekten unterstreicht die zukunftsorientierte Entwicklung des Standorts. Die wirtschaftliche Basis, getragen vom Tourismus und kleinen bis mittleren Unternehmen, sorgt für eine beständige lokale Beschäftigungsstruktur, die das Investitionsumfeld zusätzlich absichert.

Die Lage überzeugt durch eine Vielzahl an hochwertigen Annehmlichkeiten, die das Lebensgefühl bereichern und zugleich die Attraktivität für Mieter und Eigentümer steigern. Bildungseinrichtungen wie die Uplandschule Willingen sowie Kindergärten sind in etwa 30 Minuten fußläufig erreichbar, was eine solide Grundversorgung gewährleistet. Die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken befindet sich ebenfalls in fußläufiger Distanz von rund 30 Minuten, ergänzt durch weiterführende Kliniken in der nahen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Lidl sind in etwa 23 Minuten zu Fuß erreichbar, während eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten – vom renommierten Restaurant Waldhaus am See bis hin zu stilvollen Bars und Cafés – das Freizeitangebot abrunden. Sportliche und erholsame Aktivitäten finden sich in unmittelbarer Nähe, etwa der Sommerrodelbahn und verschiedenen Sportanlagen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Willingen, etwa 24 Minuten zu Fuß entfernt, sowie diverse Buslinien gegeben, was eine flexible Mobilität auch ohne eigenen PKW ermöglicht.

Für Investoren bietet Willingen somit ein ausgewogenes Portfolio aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem attraktiven Freizeit- und Versorgungsangebot. Die Kombination aus moderaten Einstiegspreisen, nachhaltiger Wertentwicklung und einem etablierten touristischen Umfeld macht diesen Standort zu einer verlässlichen und zukunftssicheren Kapitalanlage.

Objektnummer: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

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: 26198020 - 34508 Willingen (Upland) – Willingen

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