Brilon

Westsonniges Dachgeschoss mit weitem Blick

Objektnummer: 26198021



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.5 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

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

Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Auf einen Blick

Objektnummer	26198021
Wohnfläche	ca. 75.5 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	19 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2027	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Die Immobilie





Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Die Immobilie



Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2016 bietet auf ca. 75,5 m² Wohnfläche ein behagliches und komfortables Zuhause für unterschiedlichste Lebenssituationen. Mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer sowie einer großzügigen Küche erfüllt die Immobilie vielseitige Wohnansprüche von Singles, Paaren oder kleinen Familien. Sie eignet sich mit ausgeprägtem Wohlfühleffekt als interessante Option für Kapitalanleger.
Die Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung: Vom einladenden Flur gelangt man in alle Hauptbereiche der Wohnung, was für kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das geräumige Wohnzimmer öffnet sich zu einer bodentiefen Fensterfront mit Zugang zum West-Balkon, der einen naturbelassenen Ausblick auf die ruhige Umgebung bietet. Hier lassen sich entspannte Stunden in privater Atmosphäre verbringen, während die Abendsonne für stimmungsvolles Licht sorgt.
Herzstück der Wohnung ist die moderne Einbauküche, die mit hellen, zeitlos gestalteten Einbauten und einer umfassenden Ausstattung mit Elektrogeräten aufwartet. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und harmoniert perfekt mit dem offenen, lichtdurchfluteten Wohnbereich.
Die gesamte Wohnung ist mit großformatigen, hellen Bodenfliesen ausgestattet, die für ein angenehmes, einheitliches Wohngefühl sorgen und die Fußbodenheizung optimal ergänzen.
Besonders hervorzuheben sind die komfortablen Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer besticht durch große Fenster sowie charmante Dachschrägen und bietet genügend Platz für ein Doppelbett und Stauraum. Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Gästezimmer oder Büro und bietet ebenfalls gute Lichtverhältnisse durch zwei Fenster und einen praktischen Einbauschrank.
Das helle Tageslichtbad ist funktional gestaltet und überzeugt durch eine bodengleiche Dusche, moderne Sanitärausstattung, einen Handtuchheizkörper.
Ein Aufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür, was den Alltag zusätzlich erleichtert.
Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz, der auch bei schlechter Wetterlage höchsten Komfort beim Parken bietet. Der großzügige Stellplatz ist leicht anzufahren und bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder. Zusätzlich stehen ein separater Kellerraum, ein Dachbodenabteil sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.
Das Gebäude selbst ist in einem sehr gepflegten Zustand und wird regelmäßig instand gehalten. Der vorhandene Energieausweis mit der Energieklasse A unterstreicht die Effizienz des Hauses. Ein Fahrradraum erweitert das Angebot für aktive Bewohner.
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohngegend mit guter Infrastruktur. Besonderen Wert legt die jetzige Eigentümerin auf das langjährige angenehme Mietverhältnis: Die aktuellen Mieter fühlen sich hier bereits seit 10 Jahren

zuhause und bestätigen den ausgeprägten Wohlfühleffekt dieses Objekts.
Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin von den Vorzügen und der ausgezeichneten Lage dieser Immobilie.

Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Ausstattung und Details

Kurze Infos zur Wohnung:

- Baujahr: 2016
- Dachgeschoss
- 75,5 m²
- 3 Zimmer, Küche, Bad, West Balkon mit naturbelassenem Ausblick
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Tiefgaragen-Stellplatz, Fahrradraum,
- Kellerraum & Dachboden, Waschraum
- Energieausweis: EK A vorhanden

Objektnummer: 26198021 - 59929 Brilon

Alles zum Standort

Brilon besticht als charmante Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen durch eine ausgewogene Kombination aus stabiler Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer ruhigen, sicheren Atmosphäre und bietet ihren Bewohnern eine verlässliche Versorgung sowie eine funktionale Verkehrsanbindung, die den Alltag angenehm gestaltet. Die überschaubare Größe und die geringe Kriminalitätsrate schaffen ein Umfeld, das besonders für Menschen im besten Lebensalter ein Gefühl von Geborgenheit und Wohlbefinden vermittelt.

Die zentrale Lage in Brilon ermöglicht einen entspannten Lebensstil, der von Ruhe und Komfort geprägt ist. Hier finden Senioren ein behagliches Zuhause, das durch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und eine angenehme Nachbarschaft besticht. Die fußläufig erreichbaren Angebote des täglichen Bedarfs und die naturnahe Umgebung laden zu erholsamen Spaziergängen und entspannenden Stunden im Grünen ein.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Gesundheitsdienstleister, darunter mehrere Apotheken wie die Rathaus Apotheke und die St. Engelbert-Apotheke, die in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ebenso sind verschiedene Fachärzte und Zahnärzte bequem in wenigen Minuten erreichbar, was eine optimale medizinische Versorgung garantiert. Für weiterführende medizinische Betreuung steht das Städtische Krankenhaus Maria-Hilf in rund 23 Minuten Entfernung zur Verfügung. Die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und EDEKA, jeweils nur wenige Gehminuten entfernt, sorgt für eine unkomplizierte Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagswaren. Kulinarische Genüsse und gemütliche Cafés sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bieten angenehme Treffpunkte für gesellige Stunden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Markt“ und „Schützenhalle“ gewährleistet, die in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar sind, während der Bahnhof Brilon Stadt in rund zwölf Minuten erreichbar ist – ideal für komfortable Ausflüge und Besuche.

Für Senioren, die Wert auf eine ruhige, sichere und gut erschlossene Wohnlage legen, bietet Brilon ein harmonisches Umfeld, das Lebensqualität, Komfort und eine umfassende Versorgung auf elegante Weise miteinander verbindet. Hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen – in einer Stadt, die Geborgenheit und Wohlbefinden in den Mittelpunkt stellt.

Objektnummer: 26198021 - 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: 26198021 - 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