Brilon-Gudenhagen

Kompakt, modern und mit eigener Loggia – ein Apartment zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26198026



KAUFPREIS: 65.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 31.43 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

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

Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26198026
Wohnfläche	ca. 31.43 m²
Etage	4
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974

Kaufpreis	65.100 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.09.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	178 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

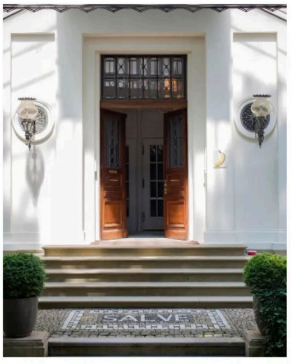
Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

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: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Apartment aus dem Jahr 1974 überzeugt auf ca. 31 m² mit einem modernen Erscheinungsbild, einem gut durchdachten Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Trotz der kompakten Größe wirkt die Wohnung offen und überraschend großzügig – ideal für alle, die ein unkompliziertes Zuhause, einen persönlichen Rückzugsort oder eine attraktive Möglichkeit zur Vermietung suchen.

Bereits beim Betreten fällt die klare, zeitgemäße Gestaltung ins Auge. Die kompakte Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich mit ihren matten Fronten und der dunklen Arbeitsfläche harmonisch in das helle Wohnambiente ein. Kurze Wege und eine durchdachte Aufteilung machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die geschickte Möblierung lassen sich Wohnen und Schlafen selbstverständlich miteinander verbinden. Helle Böden, zurückhaltende Farben und moderne Möbel schaffen ein ruhiges und wohnliches Ambiente. Große Fenster sorgen für angenehmen Lichteinfall und unterstreichen das offene Raumgefühl.

Ein besonderes Plus ist die Loggia, der den Wohnbereich nach außen erweitert. Hier lässt sich der Tag entspannt mit einem Kaffee beginnen oder am Abend bei einem Glas Wein ausklingen. Der Blick ins Grüne vermittelt dabei eine angenehme Ruhe und verleiht dem Apartment zusätzlichen Wohnwert.

Auch das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und zeitgemäß. Graue Bodenfliesen treffen auf helle Wandflächen und eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung. Das Tageslicht und die klare Gestaltung lassen den Raum freundlich und großzügig wirken.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegte und vielseitig nutzbare Einheit, die mit überschaubarem Platzangebot viel Wohnqualität bietet. Ob als eigener Rückzugsort, Zweitwohnsitz, Ferienunterkunft oder als Kapitalanlage – dieses Apartment verbindet eine moderne Ausstattung mit einem unkomplizierten Wohnkonzept und einem attraktiven Balkon als zusätzlichem Freiraum.

Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

Ausstattung und Details

- Apartment 2017 komplett renoviert
- Balkon/Loggia
- Dusche
- Küche
- Kellerraum

Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

Alles zum Standort

Gudenhagen-Petersborn, ein beschaulicher Ortsteil von Brilon mit rund 1.273 Einwohnern, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine stabile, wenig mobile Bevölkerung. Die Stadt Brilon selbst überzeugt mit einer funktionalen Infrastruktur und einer soliden regionalen Anbindung, die vor allem den Pkw-Verkehr optimal unterstützt. Dieses Umfeld schafft eine verlässliche Basis für eine langfristige Wertentwicklung, die durch die moderate Preisgestaltung des Immobilienmarktes in Gudenhagen-Petersborn zusätzlich attraktiv wird. Die Kombination aus sicherem Wohnumfeld und solider wirtschaftlicher Struktur macht die Region zu einem interessanten Standort für renditeorientierte Kapitalanleger.

Die unmittelbare Umgebung von Gudenhagen-Petersborn bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort für Investoren besonders interessant machen. Hervorzuheben sind die ausgezeichneten Freizeitmöglichkeiten mit mehreren Spielplätzen und Sportanlagen in nur wenigen Gehminuten, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene MVZ und die Augenklinik Brilon sowie das städtische Krankenhaus Maria-Hilf in nur etwa 16 bis 19 Minuten Fußweg gewährleistet. Auch die schulische Infrastruktur ist mit Kindergärten und Grundschulen in 4 bis 6 Minuten Fußentfernung gut erreichbar, was die Attraktivität für Familien als Mieter unterstreicht. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte befinden sich in rund 35 Minuten Fußweg, ergänzt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in 3 Minuten Fußentfernung sowie den Bahnhöfen Brilon Wald und Brilon Stadt in etwa 34 bis 38 Minuten zu Fuß.

Für den Investor bietet Gudenhagen-Petersborn somit ein ausgewogenes Verhältnis aus stabiler Nachfrage, funktionaler Infrastruktur und moderaten Einstiegspreisen. Die ruhige, naturnahe Lage in Kombination mit einer soliden Versorgungslage und guter Erreichbarkeit sichert eine nachhaltige Wertentwicklung und attraktive Renditechancen. Dieses Standortprofil macht Gudenhagen-Petersborn zu einer verlässlichen und zukunftsorientierten Investitionsmöglichkeit im regionalen Immobilienmarkt.

Objektnummer: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

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: 26198026 - 59929 Brilon-Gudenhagen

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