Marsberg

Ein Haus, ein Ausblick, ein Ort zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26198031



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216.05 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 689 m²

Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

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

Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26198031
Wohnfläche	ca. 216.05 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1974

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Pelletheizung
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

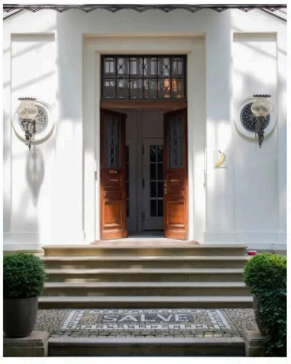
Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

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: 26198031 - 34431 Marsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohnhaus verbindet großzügiges Wohnen, modernen Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Über die Jahre erweitert und umfassend modernisiert, bietet die Immobilie rund 216 m² Wohnfläche, sieben Zimmer und eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss. Ob als Familiendomizil, für mehrere Generationen oder zur Kombination von Eigennutzung und möglicher Vermietung – hier eröffnen sich attraktive Perspektiven für unterschiedliche Lebensmodelle.

Die massive Bauweise, die zeitgemäße Fassadengestaltung und das gepflegte Ambiente verleihen dem Haus einen einladenden Charakter. Helle Räume und großzügige Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten viel Platz für individuelle Wohnideen.

Wohnen mit Blick ins Grüne

Das Herzstück des Hauses bildet der Wohnbereich mit schönem Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die im Jahr 2020 sanierte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden, geselligen Grillabenden und erholsamen Momenten im Grünen ein.

Gepflegte Rasenflächen, gewachsene Hecken und liebevoll arrangierte Pflanzbereiche verleihen dem Garten seinen Charme. Die natürliche Hanglage am Grundstücksrand sorgt für zusätzliche Privatsphäre und eröffnet schöne Ausblicke auf die umliegende, sanft hügelige Landschaft. Ein geschützter Rückzugsort, an dem sich der Alltag angenehm entschleunigen lässt.

Raum für Familie und persönliche Freiräume

Mit fünf Schlafzimmern bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnbereiche zu gestalten. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder privater Rückzugsort – hier findet jedes Familienmitglied seinen Platz. Besonders einladend ist ein Gästezimmer mit direktem Zugang zum Garten.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Eines davon verfügt über eine moderne Walk-in-Dusche und einen stilvollen Waschtisch. Die Kombination aus hellen Fliesen, dunklen Akzenten und großzügigen Fensterflächen unterstreicht die freundliche Atmosphäre.

Einliegerwohnung – ein besonderes Plus

Ein wesentliches Highlight ist die Einliegerwohnung im Kellergeschoss, die das

Nutzungsspektrum der Immobilie entscheidend erweitert. Sie bietet interessante Möglichkeiten für erwachsene Kinder, Eltern oder andere Familienangehörige, die in unmittelbarer Nähe und dennoch eigenständig wohnen möchten. Ebenso kommt eine Nutzung als Gästebereich oder zur möglichen Vermietung infrage.

Gerade für Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Eigennutzung und zusätzlichem Mietertrag eröffnet die separate Wohneinheit attraktive Perspektiven. Damit bietet das Haus nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen und individuelle Zukunftspläne.

Zusätzliche Möglichkeiten unter dem Dach

Der großzügige Dachboden mit sichtbaren Holzbalken und besonderem Raumgefühl bietet weitere Freiräume für persönliche Ideen. Ob Atelier, Hobbyraum, Spielbereich oder kreativer Rückzugsort – hier lässt sich zusätzlicher Platz nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Ein weitergehender Ausbau ist abhängig von den baulichen und baurechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Modernisiert und gepflegt

Wichtige Modernisierungsmaßnahmen unterstreichen die Attraktivität des Hauses. Eine Pelletheizung, dreifach verglaste Fenster und elektrische Jalousien tragen zu zeitgemäßem Wohnkomfort bei. Zusammen mit der gepflegten Außenanlage und der sanierten Terrasse ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild.

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten: Ob als großzügiges Familiendomizil, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Wohnen und möglicher Vermietung – diese Immobilie verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einer wertvollen zusätzlichen Wohneinheit und bietet beste Voraussetzungen, individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen.
Energieausweis ist in Bearbeitung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Auskünfte zu dieser schönen Familienimmobilie zur Verfügung. Bei Fragen oder wenn Sie weitere Informationen wünschen, freue ich mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf.

Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

Ausstattung und Details

- 1972 Bau als Einfamilienhaus-massiv-
- 1976:Umbau des Kellers zu Wohnzwecken
- 1991:Erweiterung des Wohnhauses durch einen Anbau über den Garagen
- 2019:Erneuerung des Außenputzes mit einer Dämmstärke von ca. 14 cm
- 2019:Einbau neuer Fenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung
- 2019: Installation elektrisch betriebener Jalousien
- Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge
- Sanierung des Erdgeschossbades einschließlich Erneuerung der Wasserleitungen
- Einbau einer Pelletheizung einschließlich neuer Heizkörper und Heizungsleitungen
- 2020/2021:Sanierung der Terrasse /Balkons

Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

Alles zum Standort

Marsberg verbindet den Charme einer gewachsenen, ländlich geprägten Stadt mit einer soliden Infrastruktur und einem angenehm überschaubaren Umfeld. Für Familien entsteht hier ein Standort, der Verlässlichkeit, Alltagstauglichkeit und ein ruhiges Lebensgefühl harmonisch zusammenführt. Die im Vergleich zu größeren NRW-Märkten attraktiven Einstiegspreise und der Fokus auf gut gelegene, energieeffiziente Wohnungen sowie kompakte Einfamilienhäuser unterstreichen die besondere Eignung für langfristig orientierte Käufer, die Wert auf Stabilität und ein ausgewogenes Wohnumfeld legen.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich ein familienfreundliches Bild mit viel Nähe im Alltag und kurzen Wegen. Für die Bildung sind die Grundschule Beringhausen in rund 14 Minuten zu Fuß sowie der Kindergarten St. Markus in etwa 15 Minuten bequem erreichbar; weitere Betreuungs- und Schulangebote ergänzen das Umfeld und schaffen eine verlässliche Basis für den Familienalltag. Im Bereich Gesundheit sorgen das Altenheim St. Franziskus in rund 15 Minuten und die Praxis für Allgemeinmedizin Dr. Fang-Müller in etwa 24 Minuten für zusätzliche Sicherheit und gute Erreichbarkeit medizinischer Versorgung. Für den täglichen Bedarf stehen mit Stüttem in etwa 4 Minuten sowie dem Markant-Supermarkt in rund 23 Minuten praktische Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch gastronomische Angebote wie Schwarzbrenner in etwa 13 Minuten, die zu entspannten Momenten im nahen Wohnumfeld einladen. Auch die Anbindung ist angenehm: Die Bushaltestellen Volksbank in rund 2 Minuten, Burghof in etwa 4 Minuten und Kleffner in rund 9 Minuten sowie der Bahnhof Beringhausen in rund 17 Minuten Fußweg sorgen für gute Erreichbarkeit im Alltag.

Insgesamt bietet Marsberg für Familien ein ruhiges, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld mit solider Perspektive und einem angenehm bodenständigen Charakter.

Objektnummer: 26198031 - 34431 Marsberg

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: 26198031 - 34431 Marsberg

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