

Olsberg-Bruchhausen

Wohnen wie im eigenen Haus: Zeitlos moderne ETW mit kompletter Ausstattung

Objektnummer: 26198004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,3 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 201 m²

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26198004
Wohnfläche	ca. 72,3 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1977

Kaufpreis	189.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Nutzfläche	ca. 36 m ²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

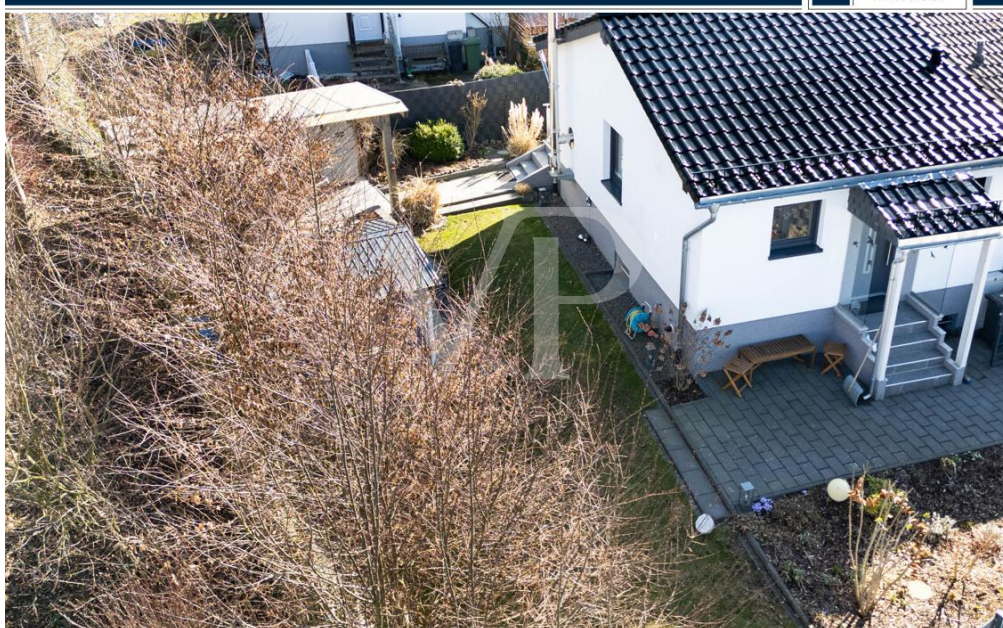
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	126.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

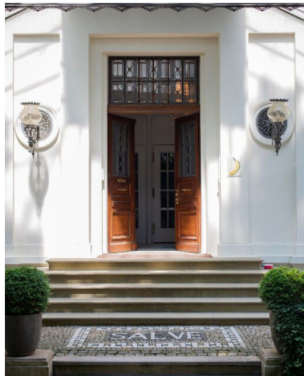
Die Immobilie



Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Die Immobilie



The image shows a digital interface for real estate valuation. A smartphone in the foreground displays a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a laptop and another smartphone show the Von Poll Immobilien website. The website features a "Marktpreis" section with a graph and data. The laptop screen shows a "Marktpreis" section with a graph and data. The smartphone screen shows a graph and data.

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Ein erster Eindruck

Diese stilvoll modernisierte Eigentumswohnung bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf modernen Wohnkomfort, einen gepflegten Zustand sowie einen attraktiven Außenbereich legen. Das ursprünglich im Jahr 1977 errichtete Objekt wurde 2020 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Auf ca. 72,00 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit heller, freundlicher Wohnatmosphäre. Die geschickte Aufteilung sorgt für eine optimale Nutzung der Fläche und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein gemütliches Schlafzimmer, sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer. Damit eignet sie sich ideal für Singles, Pendler, Paare oder Kapitalanleger.

Ein besonderes Highlight ist der Gartenbereich, der der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist und sich auf dem ca. 201 m² großen Grundstück befindet. Die liebevoll angelegte Garten-Ruheoase bietet einen geschützten Rückzugsort im Grünen und erweitert den Wohnraum ins Freie. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse oder gemütliche Abende im Garten – hier entsteht ein echtes Plus an Lebensqualität. Ein Gartenhaus sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum.

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurde großer Wert auf zeitgemäße Ausstattung und nachhaltige Wohnqualität gelegt. Die Zentralheizung gewährleistet ganzjährig angenehme Temperaturen, während der sehr gepflegte Gesamtzustand einen sofortigen Einzug ohne Renovierungsaufwand ermöglicht.

Der Grundriss überzeugt durch seine klare Struktur und flexible Nutzbarkeit. Der Wohn- und Essbereich wirkt dank der hellen Gestaltung besonders einladend und funktional. Das modernisierte Badezimmer fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein.

Die ruhige Wohnlage rundet dieses attraktive Angebot ideal ab und schafft beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen. In Verbindung mit dem modernisierten Zustand und dem exklusiven Garten-Sondernutzungsrecht bietet diese Immobilie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit.

Fazit

Eine hochwertig modernisierte Eigentumswohnung mit durchdachtem Grundriss,

attraktivem Sondernutzungsrecht am Garten und hohem Wohlfühlfaktor – ideal für alle, die ein besonderes Zuhause oder eine wertstabile Kapitalanlage suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Ausstattung und Details

- DHH
- Wohn/Nutzfläche ca. 72,00 qm
- vollständig möbliert
- Garten
- Kamin- und Klimaanlage mit Heizfunktion
- Gartenhaus
- Grillplatz
- Elektrische Markise
- Elektrische Rollläden
- Warmwasser-Durchlauferhitzer
- Gas Heizung

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Alles zum Standort

Olsberg-Bruchhausen besticht als idyllischer, kleiner Ort mit rund 14.740 Einwohnern durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine stabile Gemeinschaft, die besonders Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die ausgewogene Infrastruktur ermöglicht eine harmonische Verbindung von naturnahem Leben und moderner Grundversorgung, wodurch sich hier Lebensqualität und Zukunftsperspektiven ideal vereinen. Die sanfte Umgebung lädt zu einem behaglichen Familienleben ein, das von Stabilität und einem starken Gemeinschaftsgefühl geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an familienfreundlichen Angeboten, die den Alltag bereichern und für eine ausgewogene Work-Life-Balance sorgen. Bildungseinrichtungen wie die Franziskus Grundschule Bruchhausen, nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar, sowie weitere Kindergärten und Schulen in angenehmer Nähe, gewährleisten eine optimale Förderung der Jüngsten. Die Nähe zu medizinischer Versorgung, darunter Apotheken und Fachärzte, schafft zusätzliche Sicherheit und Vertrauen für Familien. Für aktive Erholung und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung laden der Kneippsche Sinnesgarten und mehrere Spielplätze in wenigen Gehminuten zum Entdecken und Verweilen ein. Kulinarische Highlights und gemütliche Cafés in fußläufiger Entfernung bieten Raum für genussvolle Momente mit der Familie. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Zur Schanze“ in nur drei Minuten zu Fuß, ermöglicht unkomplizierte Mobilität und Flexibilität im Alltag.

Für Familien, die Wert auf eine behütete, naturnahe Umgebung mit umfassender Infrastruktur legen, präsentiert sich Olsberg-Bruchhausen als ein Ort, an dem sich Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch verbinden – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

Objektnummer: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

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