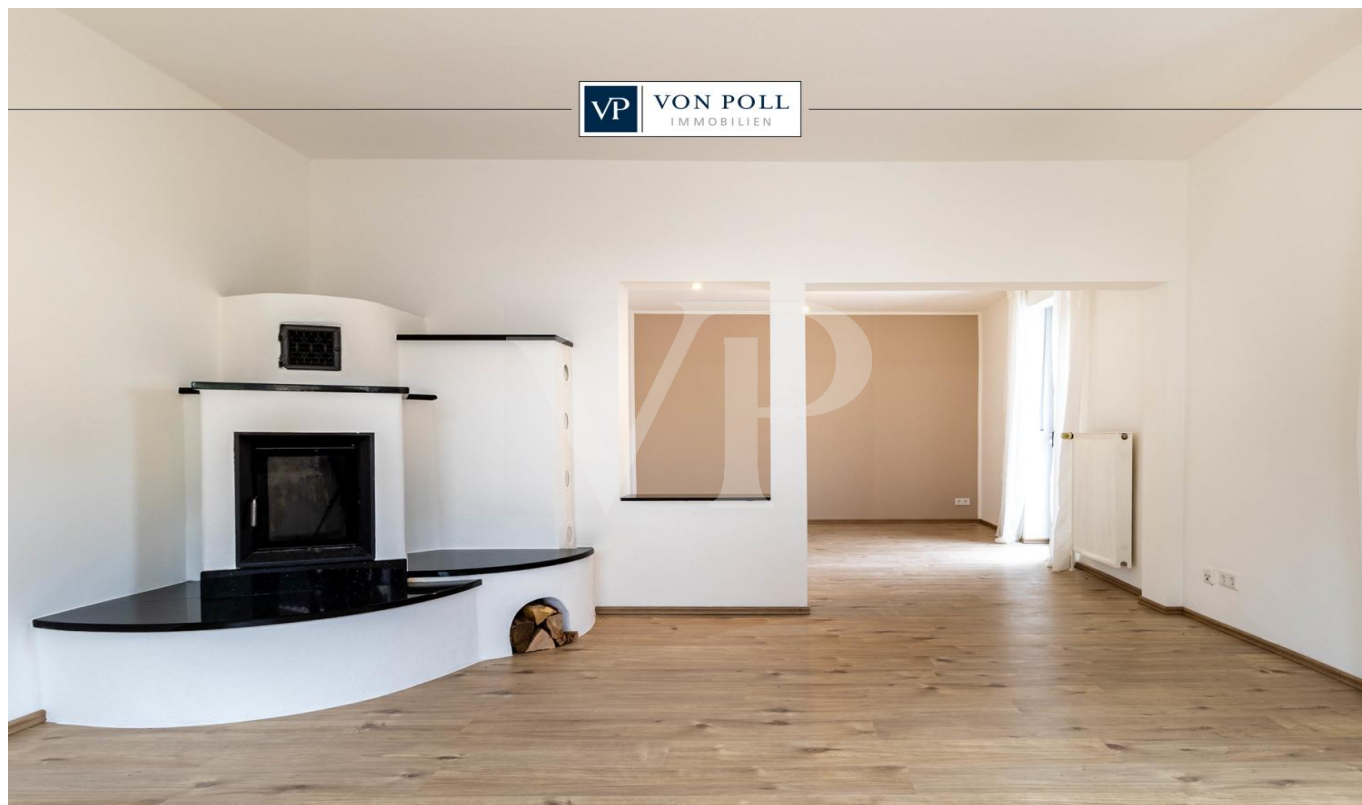


Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

# Wohnen mit Ruhe, Komfort und Naturverbundenheit – nur wenige Minuten von Willingen entfernt

Objektnummer: 25198031



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 418 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

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

**Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25198031              |
| Wohnfläche   | ca. 91 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 2.5                   |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1951                  |
| Stellplatz   | 1 x Garage            |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 129.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | nach Vereinbarung                                                                     |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 24 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung                   | Terrasse, Kamin                                                                       |

**Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 498.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1951           |

**Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## **Die Immobilie**

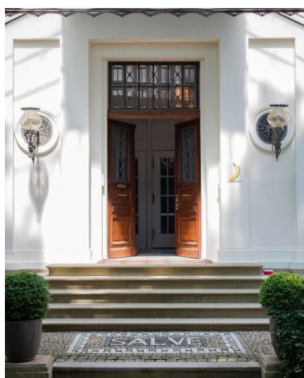


Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## 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](http://www.von-poll.com/brilon)



Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## Die Immobilie



A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a laptop in the background displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen also shows the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' and a QR code.

**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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen

## Die Immobilie



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, in einem kleinen und ruhigen Zweifamilienhaus zu wohnen – ohne die Anonymität großer Wohnanlagen und mit viel Privatsphäre. In naturnaher Umgebung und nur wenige Minuten vom beliebten Ferienort Willingen entfernt genießen Sie hier eine perfekte Kombination aus Erholung, Wohnkomfort und guter Infrastruktur.

Auf rund 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einer angenehmen, hellen Wohnatmosphäre. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kaminofen, der besonders an kühleren Tagen für behagliche Stunden sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit hochwertigen Keramikplatten – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien.

Der offen gestaltete Küchenbereich fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ein großzügiges Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen, während ein zusätzlicher, flexibel nutzbarer Raum vielfältige Möglichkeiten eröffnet – ob als Ankleide, Homeoffice, Gästebereich oder persönliche Ruhezone.

Das geschmackvoll modernisierte Tageslichtbad überzeugt mit Dusche und Badewanne und schafft einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Momente.

Ein weiterer Pluspunkt ist die im Haus integrierte Garage mit direktem Zugang zum Keller. Zusammen mit dem eigenen Kellerraum sorgt sie für zusätzlichen Stauraum, kurze Wege und hohen Alltagskomfort.

Die Wohnung steht derzeit leer und kann kurzfristig bezogen oder vermietet werden. Damit eignet sie sich gleichermaßen für Eigennutzer, Ruhesuchende, Ferienwohnungsinteressenten oder Kapitalanleger, die von der attraktiven Lage nahe Willingen profitieren möchten.

Die Umgebung begeistert mit ihrer landschaftlichen Schönheit und einem hohen Freizeitwert. Ob Wandern, Radfahren, Wintersport oder einfach die Natur genießen – hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine attraktive Immobilie in einer der beliebtesten Regionen des Sauerlands. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung begeistern.

**Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## Ausstattung und Details

- Stilvoller Kaminofen
- Terrasse mit hochwertigen Keramikplatten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Garage mit direktem Zugang zum Haus
- Zentralheizung für effiziente Wärmeverteilung
- Ruhige, naturnahe Lage in der Nähe des Ferienorts Willingen
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

**Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## Alles zum Standort

Bontkirchen ist ein idyllischer Ort im östlichen Sauerland, der als Stadtteil zu Brilon im Hochsauerlandkreis gehört. Die landschaftlich reizvolle Lage an der Grenze zu Hessen, umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und dem Ittertal, macht Bontkirchen besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Diemelsee, der schnell zu erreichen ist und vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und Naturerlebnis bietet. Auch der bekannte Ferienort Willingen mit seinem umfangreichen Freizeit- und Sportangebot liegt nur wenige Kilometer entfernt. Bontkirchen verbindet die Ruhe eines gewachsenen Dorfes mit einer guten Anbindung an die touristischen Highlights der Region und eignet sich damit ideal als Wohn- und Ferienstandort.

**Objektnummer: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## 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: 25198031 - 59929 Brilon / Bontkirchen - Bontkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Melanie Goeke & Thomas Bürmann**

---

**Hauptstraße 10, 59955 Winterberg**

**Tel.: +49 2981 - 92 97 26 0**

**E-Mail: [winterberg@von-poll.com](mailto:winterberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**