

Olsberg-Bruchhausen

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

Property ID: 26198004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,3 m² • ROOMS: 2 • LAND AREA: 201 m²

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

At a glance

Property ID	26198004	Purchase Price	189.000 EUR
Living Space	ca. 72,3 m²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 36 m²
Year of construction	1977	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

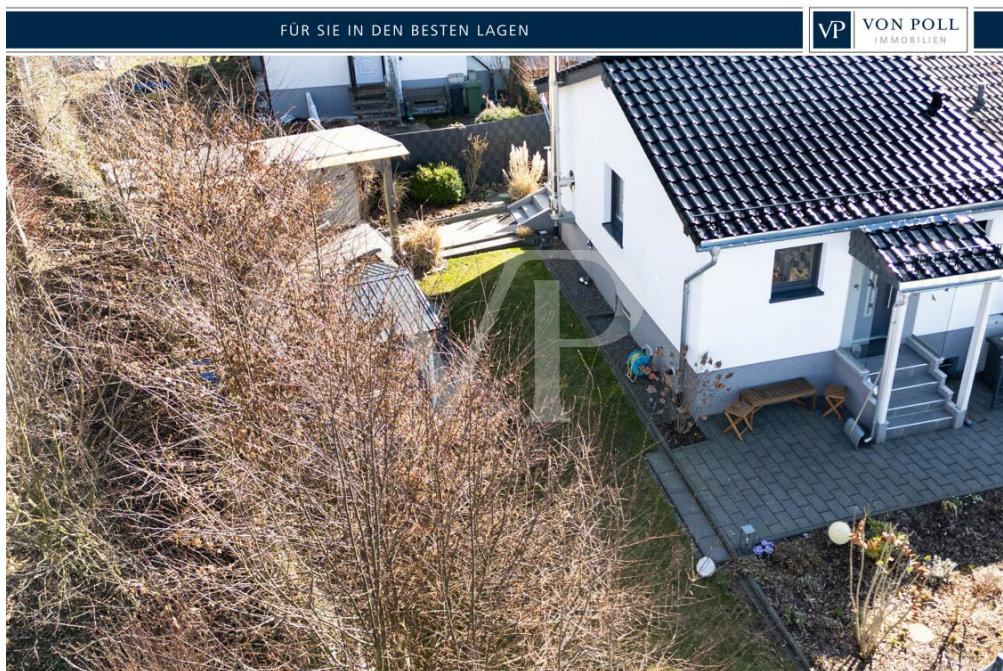
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	25.07.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	126.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

The property



Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

The property



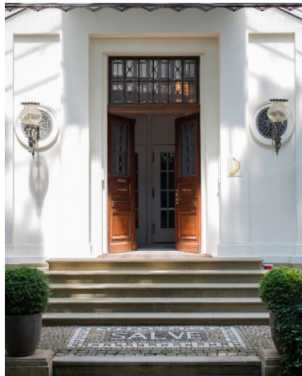
Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

The property

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



Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

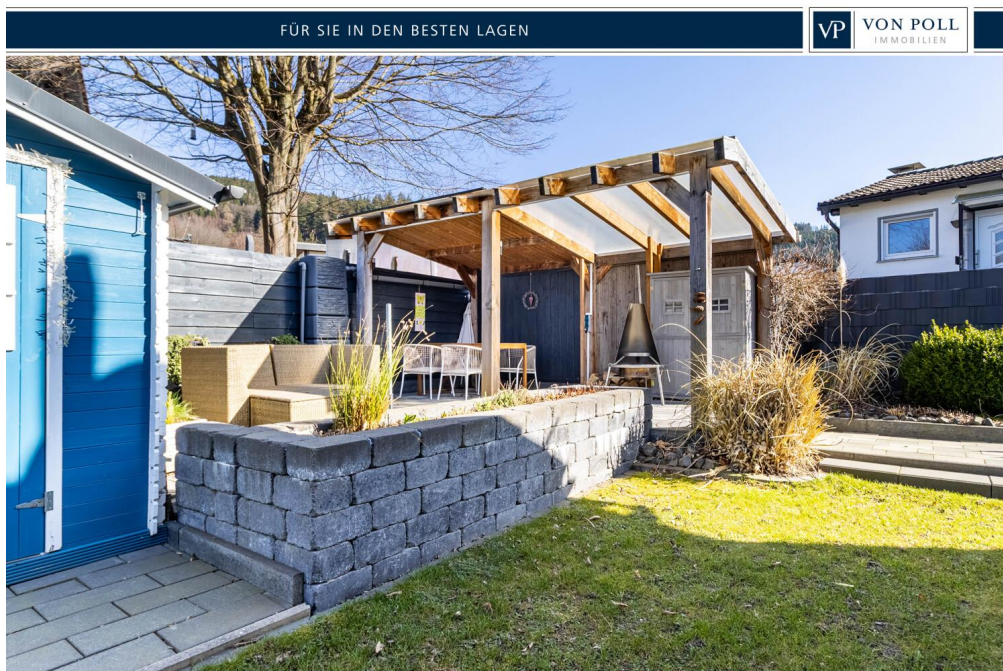
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

The property



Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

A first impression

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.

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Details of amenities

- 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

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

All about the location

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?

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Other information

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.

Property ID: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

E-Mail: brilon@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com