

Olsberg-Bruchhausen

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

Número de propiedad: 26198004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 72,3 m² • HABITACIONES: 2 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 201 m²**

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

De un vistazo

Número de propiedad	26198004
Superficie habitable	ca. 72,3 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1977

Precio de compra	189.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 36 m ²
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

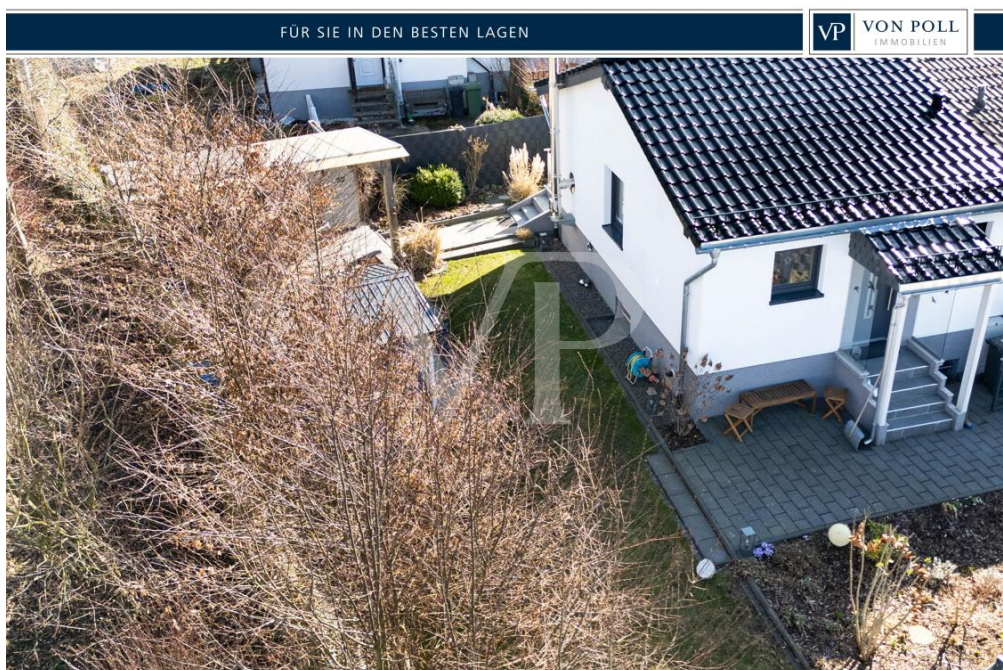
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.07.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	126.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La propiedad



Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La propiedad



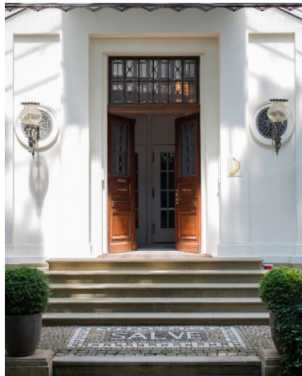
Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La propiedad

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



Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La propiedad





VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

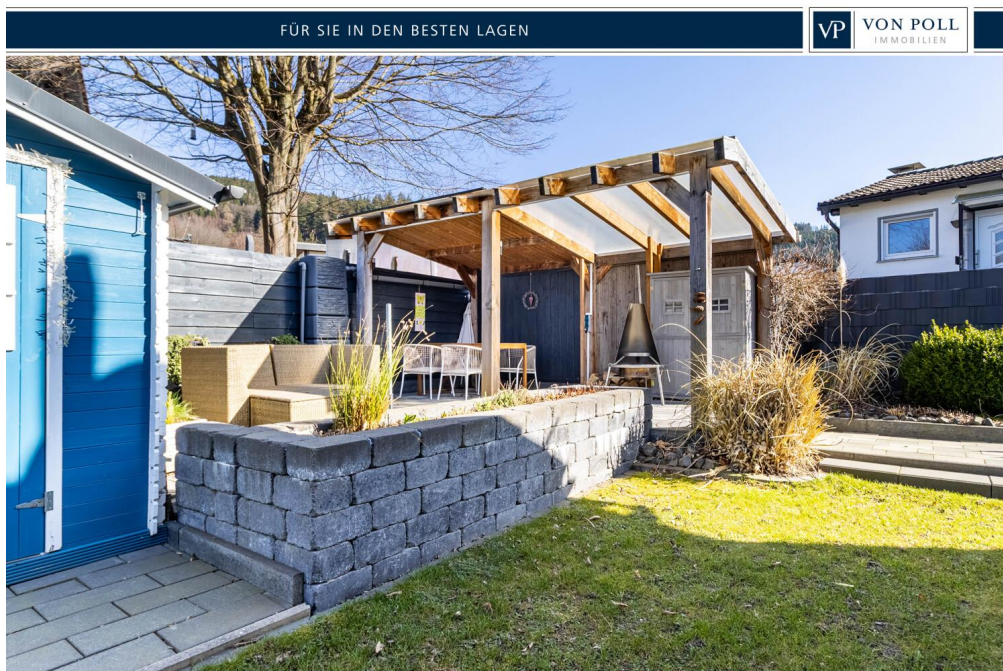
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La propiedad



Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Todo sobre la ubicación

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?

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

E-Mail: brilon@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com