

Brilon

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Retro-Charme, in ruhiger Lage

**CODE DU BIEN: 26198013**



**PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185,77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 667 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26198013</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 185,77 m²</b>                 |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>Toit en pavillon</b>              |
| <b>Pièces</b>                 | <b>7</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1969</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>220.000 EUR</b>                                                                                |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                                        |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                                     |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon**

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |



CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon

## La propriété





CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon

## La propriété



CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon

## La propriété





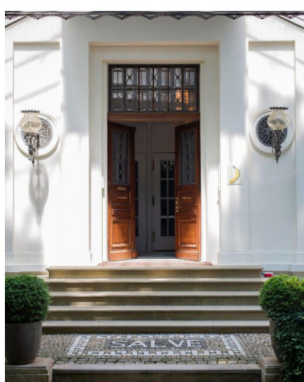
CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon

## La propriété

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





CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon

## La propriété





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet eine Wohnfläche von ca. 185,77 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 500 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, sodass Sie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung vorfinden. Das Haus wurde bereits fertiggestellt und besticht durch eine offene Bauweise, die für ein angenehmes Raumgefühl sorgt und vielfältige Nutzungskonzepte ermöglicht.

Die Aufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Diese Raumanzahl bietet ausreichend Platz für Familien und all jene, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen. Für eine behagliche Wärme sorgt die vorhandene Zentralheizung.

Bereits beim ersten Eindruck überzeugt das Haus durch seine markante, weiße Fassade mit einem architektonisch interessant geschnittenen Dach sowie umliegender Bepflanzung. Die Front des Hauses liegt in einer ruhigen Wohngegend mit Ausblick auf die umliegende Nachbarschaft und sanfte Hügellandschaft.

Der Wohnbereich zeichnet sich durch großzügige Fensterflächen aus, die viel Tageslicht in den Raum lassen und einen angenehmen Blick ins Grüne ermöglichen. Die große Fensterfront sowie Parkettboden unterstreichen die offene Bauweise und laden zum Verweilen ein. Die Sitzlandschaft und Wandverkleidungen aus Holz verleihen dem Raum einen klassischen Charakter, der sich in anderen Bereichen des Hauses wiederfindet.

Ein weiteres Highlight stellt die Galerie im Dachgeschoss dar, die durch ihre Dachschräge und die großen Fensterflächen besonders hell wirkt. Von dort bietet sich ein weiter Blick in die Umgebung und die Vielseitigkeit dieses Raumes ermöglicht etwa die Nutzung als Arbeitszimmer oder Bibliothek.

Das Esszimmer ist mit einem gemauerten Kamin ausgestattet und wird von maßgefertigten Bücherregalen dominiert, was dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Die Decken- und Wandverkleidungen aus Holz sowie der angrenzende Sitzbereich sorgen für Gemütlichkeit und unterstreichen die klassische - Retro-Charme Ausstattung.

Die Küche präsentiert sich mit funktionaler Einbauküche, zeittypischen Fliesen und großem Fenster. Hier haben Sie Platz für die individuelle Umgestaltung nach Ihren Vorstellungen.

Im Eingangsbereich erwartet Sie eine Empore mit beeindruckendem Luftraum und

dekorativen Hängependelleuchten. Offene Treppen und Holzelemente führen durch das Haus und betonen nochmals die offene Bauweise. Die Ausstattung entspricht insgesamt einfacher Qualität, sodass Sie mit einer Sanierung den Grundstein für Ihr zukünftiges Zuhause legen können.

Energieausweis in Bearbeitung

Sie profitieren von einer großzügigen Wohn- und Grundstücksfläche sowie von den Möglichkeiten, dieses Haus nach Ihren ganz persönlichen Wünschen zu gestalten. Der Sanierungsbedarf bietet Ihnen erhebliche Gestaltungsfreiheit.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus mit Potential zu entdecken und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



**CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon**

## Détails des commodités

Großzügiges Einfamilienhaus mit flexibler Nutzungsmöglichkeit. Die vorhandene Einliegerwohnung bzw. die separaten Büroräume eignen sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung, ein Homeoffice oder eine selbstständige berufliche Tätigkeit.

### Garage

Geräumige Garage mit ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte.

Zusätzlich zur Garage stehen zwei komfortable Außenstellplätze direkt auf dem Grundstück zur Verfügung und bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste.

### Garten

Attraktiver Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ideal zum Entspannen, für Familien mit Kindern, zum Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die Grünfläche bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltungsideen.

**CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon**

## Tout sur l'emplacement

Brilon, eingebettet im Herzen Nordrhein-Westfalens, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus solider Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die mittelgroße Stadt mit etwa 25.000 Einwohnern bietet Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld, das durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und ein vielfältiges Angebot an regionalen Dienstleistungen geprägt ist. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und eine funktionierende Infrastruktur, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet. Die Stadt überzeugt mit einem hohen Sicherheitsstandard und einer familienfreundlichen Atmosphäre, die besonders für junge Familien und Kinder ideale Voraussetzungen schafft.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. Zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Freizeitgestaltung im Freien ein. So sind beispielsweise Spielplätze bereits nach etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, während vielfältige Sportanlagen in nur fünf bis sechs Minuten erreichbar sind. Diese Nähe fördert nicht nur die körperliche Entwicklung der Kinder, sondern stärkt auch das Gemeinschaftsgefühl und die soziale Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft.

Für Familien mit Kindern bietet Brilon ein umfangreiches Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe. Grundschulen und weiterführende Schulen sind in einem Radius von fünf bis sechzehn Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die Städtische Katholische Grundschule Ratmerstein sowie die Heinrich-Lübke-Schule und das Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung. Kindergärten wie das Katholische Familienzentrum St. Maria im Eichholz sind ebenfalls bequem in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags und schaffen eine vertrauensvolle Umgebung für die Entwicklung der Kinder.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung ist Brilon hervorragend aufgestellt. Apotheken, Ärzte und Zahnärzte sind innerhalb von etwa dreizehn bis vierzehn Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Das Städtische Krankenhaus Maria-Hilf ist in rund 31 Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für eine umfassende medizinische Versorgung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Discounter, die in zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind, sodass der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das familienfreundliche Gesamtbild ab. Bushaltestellen wie Nordring und Lerchenstraße sind

nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, während der Bahnhof Brilon Stadt in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese Verbindungen ermöglichen eine flexible Mobilität für die ganze Familie, sei es für den Schulweg, Freizeitaktivitäten oder den Weg zur Arbeit.

Insgesamt bietet Brilon Familien ein behagliches und sicheres Zuhause in einer lebendigen Gemeinschaft, die durch ihre naturnahe Lage, das vielfältige Bildungs- und Freizeitangebot sowie die ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Hier finden Familien den idealen Ort, um gemeinsam zu wachsen, sich zu entfalten und eine glückliche Zukunft zu gestalten.



**CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26198013 - 59929 Brilon**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Melanie Goeke & Thomas Bürmann**

---

**Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon**

**Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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