

Brilon-Wald

# Außergewöhnliche Immobilie mit Flair, großem Potenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Αριθμός ακινήτου: 26198015



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 375.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 229 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.078 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?? ??? ??????

|                 |                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------|
| ????????        | 26198015                                              |
| ????????        | ca. 229 m <sup>2</sup>                                |
| ????? ?????     | ????????????? ?????                                   |
| ????????        | 8                                                     |
| ????????? ???   | 4                                                     |
| ????????        |                                                       |
| ????????        | 4                                                     |
| ???? ?????????  | 1959                                                  |
| ????? ????????? | 2 x ?????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>??????? |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????           | 375.000 EUR                                                                           |
| ??????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????     | 2025                                                                                  |
| ????????? ???????????? | ???????                                                                               |
| ????????????????????   | ca. 101 m <sup>2</sup>                                                                |
| ??????                 |                                                                                       |
| ???????                | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????, ?????????                             |

Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?????????? ??????????

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                 | ??????               |
| ?????????????<br>????????????????<br>???????? ??? | 02.07.2026           |
| ????? ???????????                                 | ??????               |

|                                                                          |                |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????????<br>??????????                                           | VERBRAUCH      |
| ???????? ???????????<br>??????????                                       | 223.30 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>?????????                                  | G              |
| ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1959           |



Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?? ???????



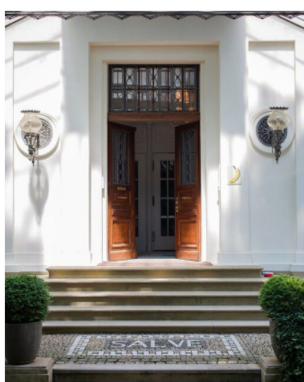
Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?? ???????

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)





Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?? ????????



A smartphone displaying a QR code and a laptop displaying a real estate website. The smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a QR code. The laptop screen shows a real estate website with a search bar and a list of properties. A smaller smartphone is also visible in the foreground, displaying a similar interface.

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

Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald

?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald**

**??? ????? ????????**

Willkommen bei einer Immobilie, die weit mehr bietet als klassischen Wohnraum. Dieses außergewöhnliche Objekt vereint zwei eigenständige Wohnhäuser sowie eine zusätzliche Einlieger- bzw. Ferienwohnung auf einem großzügigen Grundstück und eröffnet Ihnen damit zahlreiche Möglichkeiten für Wohnen, Vermieten und Investieren.

Auf insgesamt ca. 229m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von 1.078 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein seltenes Angebot, das Flexibilität, Lebensqualität und nachhaltigen Mehrwert perfekt miteinander verbindet. Ob als Mehrgenerationendomizil, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als renditestarke Kapitalanlage – hier lassen sich individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte verwirklichen.

Das ursprünglich 1959 errichtete Anwesen wurde über Jahrzehnte hinweg sorgfältig gepflegt, kontinuierlich instand gehalten und umfassend modernisiert. Die zahlreichen bereits durchgeführten Maßnahmen sorgen für einen ausgezeichneten Erhaltungszustand und bieten eine solide Grundlage für langfristige Werthaltigkeit und Wohnkomfort.

Dank regelmäßiger Investitionen präsentiert sich die Immobilie heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die vorhandenen Zentralheizungen gewährleisten angenehme Wohnqualität in allen Einheiten. Für die neuen Eigentümer bedeutet das: einziehen, wohlfühlen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten direkt genießen – ohne umfangreiche Renovierungsmaßnahmen.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Aufteilung dieser Immobilie. Die beiden separaten Häuser schaffen ideale Voraussetzungen für mehrere Generationen unter einem Dach, bieten Raum für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder ermöglichen attraktive Mieteinnahmen durch dauerhafte oder touristische Vermietung. Die zusätzliche Einlieger- bzw. Ferienwohnung erweitert das Nutzungsspektrum nochmals erheblich. Die Mietwohnung ist vermietet.

Auch das großzügige Grundstück überzeugt mit zahlreichen Möglichkeiten. Ob liebevoll angelegter Garten, Spielbereich für Kinder, Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien oder weitere individuelle Gestaltungsideen – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

**Ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität**

Genießen Sie die Vorzüge einer angenehmen und ruhigen Wohnlage, die Erholung und Privatsphäre mit einem attraktiven Wohnumfeld verbindet. Das großzügige Platzangebot,

**der gepflegte Zustand und die außergewöhnliche Nutzungsvielfalt machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt.**

**Ein Zuhause mit Perspektive und echtem Mehrwert**

**Immobilien mit dieser Kombination aus Größe, Flexibilität und Entwicklungspotenzial sind nur selten verfügbar. Nutzen Sie die Chance, dieses besondere Anwesen persönlich kennenzulernen und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen hier offenstehen. Inventar, Möbel verbleiben in der Immobilie , nur noch Koffer packen und Einziehen.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer individuellen Besichtigung. Lassen Sie sich vor Ort begeistern und verwirklichen Sie Ihr persönliches Wohn- oder Anlagekonzept.**

**ENERGIEAUSWEIS in Bearbeitung**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.**

**Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald**

**????????????? ??? ????????**

? Zwei getrennte Häuser inklusive Einliegerwohnung/Ferienwohnung

? Ca. 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche

? Ca. 1.078 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

? 8 großzügige Zimmer

? 4 Schlafzimmer

? 4 Badezimmer

? Ruhige und angenehme Wohnlage

? Laufend modernisiert und hervorragend gepflegt

? Kein akuter Renovierungsbedarf

Einige Erneuerungen:

2012: Erneuerung der Wasserleitungen.

2012: Neuer Betonboden im Erdgeschoss (EG) eingebaut.

2015: Elektrische Anlage (Elektrik) vollständig erneuert.

2016: Gasheizung Nebenhaus

2017: Fussbodenheizung Bad

2017: Erneuerung von Fliesen, Bodenb

sowie Innentüren einschließlich Türzargen.

2021: Terrassen Überdacht

2022: alle Innenwände verputzt

2024: Fassadenanstrich mit hochwertiger Silikatfarbe durchgeführt.

2024: Einbau einer neuen Gasheizung im Haupthaus

2025: Kamin erneuert -Kaminzug neu



**Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Immobilie befindet sich in Brilon-Wald, dem südlichsten Ortsteil der Hansestadt Brilon im Hochsauerlandkreis. Der idyllische Ort mit rund 570 Einwohnern erstreckt sich zwischen Brilon im Norden und dem hessischen Willingen im Süden. Der Wohnbereich liegt überwiegend am sonnigen Osthang und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Brilon-Wald befindet sich nur etwa 300 Meter entfernt und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Ergänzt wird dies durch den ebenfalls fußläufig erreichbaren Busbahnhof. Damit eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für Urlaubsgäste und Ferienwohnungsnutzer.

Im Ort befinden sich ein Kindergarten, der in den Räumlichkeiten der ehemaligen Grundschule untergebracht ist, eine Turnhalle sowie die „TOT“ (Teiloffene Tür) als Begegnungsstätte für Kinder und Jugendliche.

Die benachbarte Gemeinde Willingen zählt zu den bekanntesten Wintersportorten Deutschlands und ist international durch das jährlich stattfindende FIS-Weltcup-Skispringen an der Mühlenkopfschanze sowie die Biathlon-Arena bekannt. Zahlreiche Freizeit- und Sportangebote machen die Region ganzjährig attraktiv.

Die Hansestadt Brilon ist ein anerkannter Luft- und Kneippkurort und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ein Berufskolleg, ein Krankenhaus sowie ein Schwimmbad und vielfältige kulturelle und sportliche Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Auch die zentrale Lage innerhalb der Ferienregion überzeugt: Die beliebten Destinationen Willingen, Winterberg und die Universitätsstadt Paderborn sind jeweils in weniger als 50 km erreichbar. Durch die Kombination aus naturnahem Wohnen, touristischer Attraktivität und der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

**Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26198015 - 59929 Brilon-Wald**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ???:

**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)**

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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