

Olsberg-Bruchhausen

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

Codice oggetto: 26198004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,3 m² • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 201 m²

Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26198004
Superficie netta	ca. 72,3 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1977

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 36 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

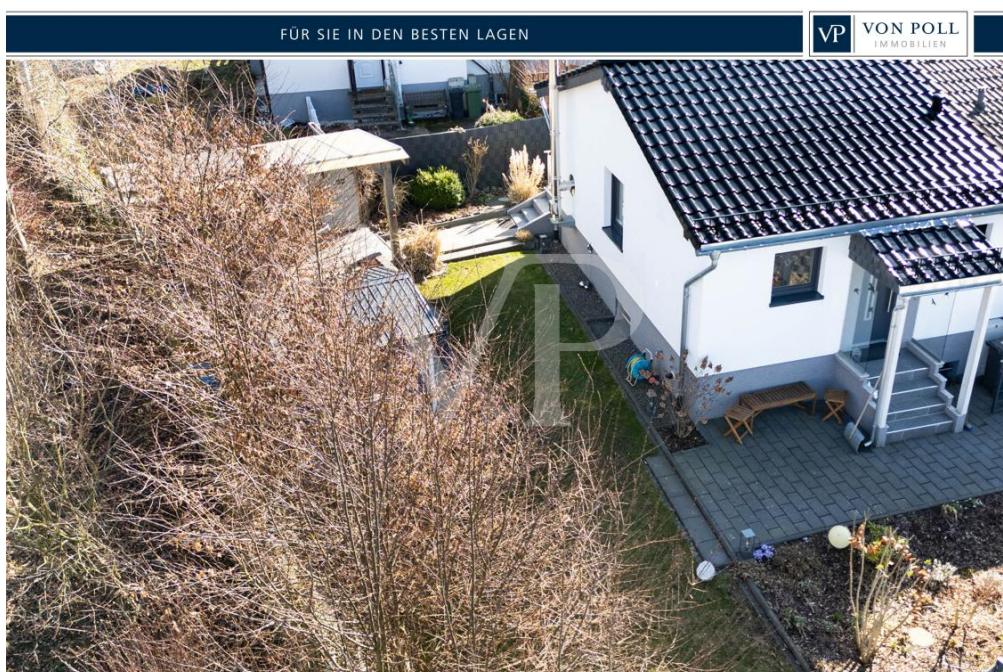
Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	126.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.07.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La proprietà



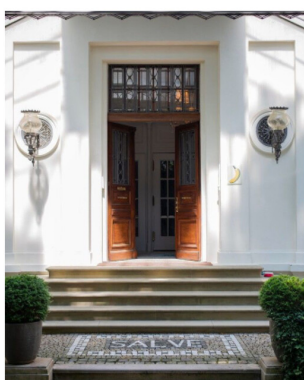
Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La proprietà

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



Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La proprietà





VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

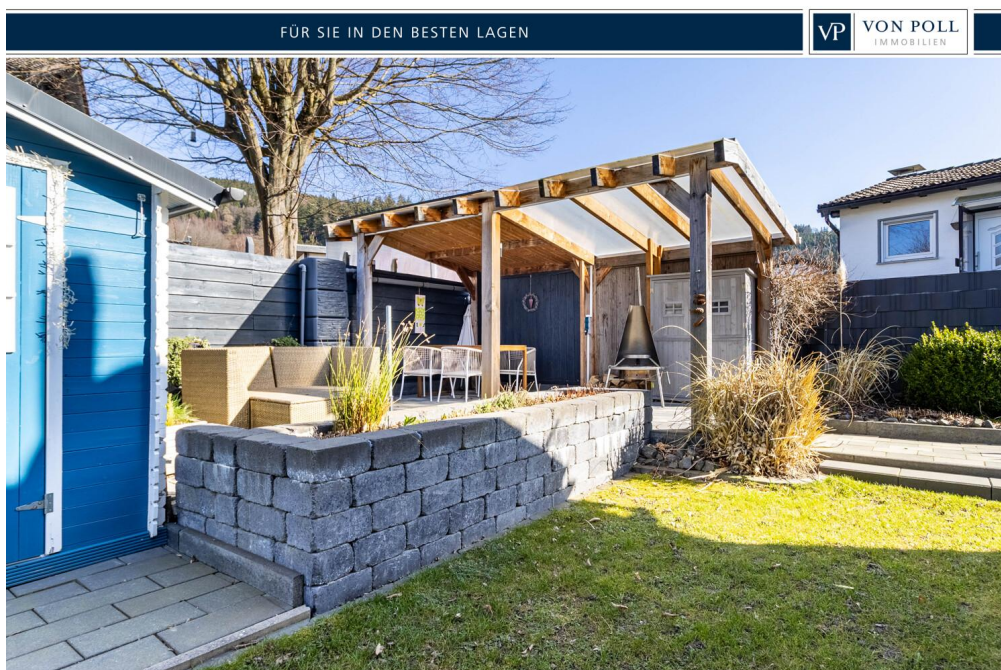
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Tutto sulla posizione

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?

Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26198004 - 59939 Olsberg-Bruchhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

E-Mail: brilon@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com