

Brilon / Gudenhagen

# Stressfreies Wohnen statt langwieriger Bauphase – einziehen und wohlfühlen!

Objektnummer: 25198020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 651 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25198020                  |
| Wohnfläche   | ca. 208,32 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1967                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 245.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 89 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

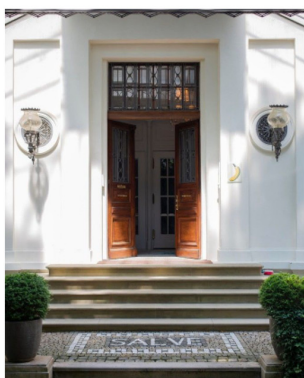
|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 126.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.07.2031     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground with a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop displays the company's website. The right side of the graphic has a dark blue background with white text.

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Ein erster Eindruck

Stressfreies Wohnen statt langwieriger Bauphase – einfach einziehen und wohlfühlen mit übersichtlichen Sanierungen.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1967, das über die Jahre kontinuierlich modernisiert wurde. Auf rund ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und neun gut geschnittenen Zimmern bietet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das ca. 651 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit angenehmem Umfeld – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Die solide Bauweise in Verbindung mit stetigen Erneuerungen schafft eine wertbeständige Immobilie mit großem Potenzial.

Die zentrale Heizungsanlage sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Die Ausstattung ist gepflegt und in gutem Zustand – eine ideale Basis, um eigene Wohnideen zu verwirklichen und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Dank der flexiblen Aufteilung der zwei Wohneinheiten lassen sich ganz unterschiedliche Wohnkonzepte umsetzen: vom großzügigen Familiendomizil bis hin zur Teilvermietung oder dem praktischen Homeoffice-Modell. Passen Sie die Immobilie ganz individuell an Ihre Bedürfnisse an!

Ein Haus mit Persönlichkeit, konsequenter Instandhaltung und zahlreichen Perspektiven – perfekt für alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine angenehme Umgebung legen.

Lernen Sie dieses besondere Zuhause persönlich kennen – wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Ausstattung und Details

- Zwei separate Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder Homeoffice
  - Insgesamt 9 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Bäder – viel Platz für individuelle Lebenskonzepte
  - Großzügige Raumaufteilung mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten
- Laufende Instandhaltung und Modernisierungen:
- 2005 Wohnraumerweiterung durch professionellen Ausbau des Dachgeschosses
  - 2010 Einbau einer modernen und effizienten Ölheizung
  - 2024 Ergänzung durch gemütlichen Holzofen, sorgt für behagliches Raumklima

Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Alles zum Standort

Gudenhagen/ Petersborn liegt 2,7 km südsüdöstlich von Brilon seitlich der B 251, die nach Willingen führt.

Brilon ist anerkannter Luft- und Kneippkurort sowie eine Hansestadt. Die mittelalterliche Hansestadt, die als waldreichste Stadt Deutschlands gilt, liegt zentral, verkehrsgünstig und verfügt über eine gute Infrastruktur.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ein Schwimmbad sowie viele kulturelle Freizeitangebote stehen für hohe Lebensqualität. Neben einem gut ausgebauten ÖPNV, steht ein Bürgerbus zur Verfügung. Das überregional bekannte Krankenhaus, Kindergärten, Schulen und Berufskollege sind gut zu erreichen. Brilon verfügt über einen Sportflugplatz (Sonderlandeplatz für Hubschrauber und Leichtflugzeuge).

In der Nähe von Winterberg, Willingen, und Paderborn (alles unter 50 km), der Airport Paderborn-Lippstadt ist in gut 40 min. erreichbar. Brilon ist mit eigenem Bahnhof und einem Busbahnhof für viele Nutzer interessant.

Brilon ist über die B7 und die B480 angebunden. Über die Bundesstraßen sind die Autobahnen 33 (ca. 30 km, Richtung Paderborn/Bielefeld), 46 (ca. 15 km Richtung Hamm/Unna, Dortmund) zu erreichen.



Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 126.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25198020 - 59929 Brilon / Gudenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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