

Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

# Charmantes Eigenheim mit Potenzial und großzügigem Grundstück

VP azonosító: 25198007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 187 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.480 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Áttekintés

VP azonosító	25198007
Hasznos lakótér	ca. 187 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	7
Hálósobák	6
FÜRDOSZOBÁK	5
ÉPÍTÉS ÉVE	2005
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	549.000 EUR
Ház	Családi ház
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 113 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald**

## Az also benyomás

Zum Verkauf steht ein charmantes Familienhaus, das im Jahr 2005 erbaut und 2020 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem insgesamt ca. 5.436 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich aus einer ca. 1.480 m<sup>2</sup> großen Haus- und Gartenfläche sowie einer angrenzenden Waldfläche von ca. 3.955 m<sup>2</sup> zusammensetzt. Dieses außergewöhnlich große Areal eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet viel Raum für Natur, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen.

Das Familienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 187 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, darunter sechs großzügige Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Die moderne Einbauküche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Ein besonderes Highlight der Immobilie sind die fünf modern ausgestatteten Badezimmer, die auf verschiedenen Etagen verteilt sind und ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre bieten – perfekt für Familien und Gäste.

Im Zuge der Modernisierung wurde 2020 eine neue, energieeffiziente Gasheizungsanlage installiert, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und zur energetischen Optimierung des Hauses beiträgt.

Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – sei es als liebevoll angelegter Garten, Spielbereich für Kinder oder entspannter Rückzugsort im Grünen. Die angrenzende Waldfläche ist ein zusätzliches Plus für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder Hobbygärtner.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit sehr guter Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere infrastrukturelle Angebote sind bequem erreichbar und tragen zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Energieausweis in Bearbeitung

Diese modernisierte und bezugsfertige Immobilie vereint großzügiges Wohnen, naturnahes Leben und zeitgemäßen Komfort auf ideale Weise. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorzustellen.

VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Részletes felszereltség

Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

Einliegerwohnung

Carport

Grosser Gartenbereich

Gastank unter der Erde

Inkl. 3955 qm Wald / Laubholz

Eigener Bachlauf der Hoppecke

VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Minden a helyszínrol

Brilon-Wald ist der südlichste Stadtteil von Brilon im Hochsauerlandkreis , es liegt langgestreckt zwischen Brilon im Norden und dem hessischen Willingen im Süden. Brilon-Wald ist einer der 17 Ortsteile der Stadt Brilon und mit rund 570 Einwohner. Der Siedlungsschwerpunkt Wohnen zieht sich entlang dem Ost-hang.

In dem Gebäude der ehemaligen Grundschule ist derzeit der Kindergarten untergebracht. Angrenzend an das Gebäude liegt die Turnhalle von Brilon-Wald. Im Erdgeschoß befinden sich die Räume der „TOT“ (Teiloffenen Tür) als Begegnungsstätte für Kinder und Jugendliche aus Brilon-Wald.

-Willingen ist Wintersportort und wirbt in der Regel mit dem Zusatz Hochsauerland. International bekannt ist es durch die jährlich stattfindenden Weltcup-Skispringen der FIS an der Mühlenkopfschanze und der 2007 erbauten EWF-Biathlon-Arena.

-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. Das überregional bekannte Krankenhaus, Kindergärten, Schulen und Berufskollege sind gut zu erreichen.

In der Nähe von Winterberg, Willingen, und Paderborn (alles unter 50 km), mit eigenem Bahnhof und einem Busbahnhof ist der Standort für viele Nutzer interessant.

VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 25198007 - 59929 Brilon / Brilon-Wald – Brilon-Wald

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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