

Brilon / Alme

# Hier ist sie, die Erdgeschosswohnung, die Sie suchen

*Número da propriedade: 25198015*



PREÇO DE COMPRA: 79.000 EUR • ÁREA: ca. 42,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25198015                                |
| Área                   | ca. 42,3 m <sup>2</sup>                 |
| Piso                   | 1                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Quartos                | 1                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1901                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 79.000 EUR                                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida               |

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## Dados energéticos

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY |
| Certificado Energético válido até | 01.08.2026  |
| Aquecimento                       | Elétrico    |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 238.30 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | G                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1984                     |

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## O imóvel

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background is a desktop monitor showing the company's website. The right side of the graphic has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## O imóvel



Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## Uma primeira impressão

Hier ist sie – die Erdgeschosswohnung, die Sie suchen: gepflegt, charmant und eingebettet in ein historisches Gebäude aus dem Jahr 1901. Mit rund 42,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sie sich ideal für Singles oder Paare, die den besonderen Charakter eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung verbinden möchten.

Zwischen 2021 und 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Erneuert wurden Bad, Küche, Innentüren, Bodenbeläge, Innenputz und Tapeten. Ein Kamin sorgt für behagliche Wärme und wird durch elektrische Heizkörper ergänzt.

Im Außenbereich entstanden ein neues Gartenhaus (2022) mit praktischem Stauraum sowie eine neu gestaltete Terrasse (2023) – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Neue Fenster und eine moderne Wohnungstür erhöhen Sicherheit, optimieren die Lichtverhältnisse und verbessern die Energieeffizienz.

Diese Wohnung überzeugt durch die gelungene Verbindung von historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Ausstattung ist gepflegt und funktional, die jüngsten Modernisierungen werten das Wohngefühl spürbar auf.

Ideal für Käufer, die ein bezugsfertiges Zuhause mit Charakter und Charme suchen – ganz ohne anstehende Sanierungsarbeiten.

Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben und weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren.

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## Detalhes do equipamento

- 2021: Bad saniert,
- Innentüren erneuert
- Laminat erneuert
- Innenputz und Tapezieren
- Küche neu
- Heizkörper erneuert
- Kamin wurde eingebaut
- 2022 Gartenhaus
- 2023: Terrasse neu verlegt, Neue Fenster
- neue Wohnungseingangstür

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## Tudo sobre a localização

Alme ist der größte Ortsteil der alten Hansestadt Brilon und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Bis Ende 1974 selbständige Gemeinde liegt an der Grenze zu Bad Wünnenberg und damit im Übergangsbereich von Sauerland und Paderborner Land beziehungsweise Bürener Land.

Brilon selbst ist in wenigen Minuten erreicht, auch die Anbindung an das nahe gelegene Paderborn und die Autobahn A 44 kann man als ausgezeichnet beschreiben.

Viele Radfahrer bezeichnen den Alme-Radweg als eine der schönsten Radrouten Nordrhein-Westfalens. Er führt von Brilon im Sauerland entlang des Flusses Alme in die alte Kaiser- und Bischofsstadt Paderborn. Radler können ab der Quelle im Briloner Ortsteil Alme bequem entlang des Flusses bis zur Mündung in die Lippe bei Schloß Neuhaus radeln.

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2026.

Endenergiebedarf beträgt 238.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Número da propriedade: 25198015 - 59929 Brilon / Alme

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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