

Brilon / Scharfenberg

# Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 25198010



PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 349,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.258 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25198010
Surface habitable	ca. 349,31 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	5
Année de construction	1947
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	379.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	229.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2031	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1947

CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## La propriété

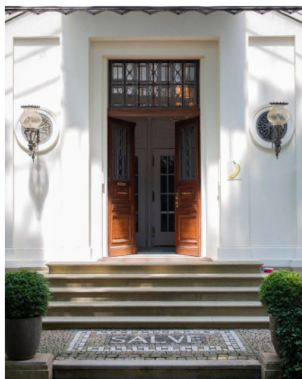


CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## La propriété



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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



CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das 1947 erbaut und zuletzt bis 2024 immer wieder modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 349,31 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Wohneinheiten, und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.258 m<sup>2</sup>. Dank kontinuierlicher Instandhaltung und Modernisierungen präsentiert sich das Anwesen in einem sehr guten Zustand und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten — ideal als Kapitalanlage.

Die durchdachte Raumaufteilung der fünf Wohneinheiten ermöglicht flexible Nutzungskonzepte. Die zahlreichen Schlafzimmer können je nach Bedarf als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Fünf moderne Badezimmer garantieren auch bei einer hohen Bewohnerzahl einen reibungslosen Alltag.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – ob als Freizeit- und Erholungsfläche, Spielwiese oder für gesellige Zusammenkünfte. Durch die Grundstücksgröße eröffnen sich zudem perspektivisch Ausbau- oder Nutzungsmöglichkeiten.

Dank umfangreicher energetischer Sanierungen und moderner Heiztechnik präsentiert sich die Immobilie wirtschaftlich und zukunftssicher. Die Dämmung von Fassade und Dach sowie der Einsatz energieeffizienter Fenster und die 2024 erneuerte Heizungsanlage sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten.

Dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Weitblick. Die Immobilie überzeugt durch ihre gepflegte Substanz, umfangreiche Modernisierungen und ein attraktives Grundstück mit Entwicklungspotenzial.

Gerne stehen wir für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## Détails des commodités

- 1990/1991 Anbau Treppenhaus u. Ausbau des Dachgeschosses
- 1991 innen Decken und Fussböden saniert
- 1992 Wärmedämmung Außenwände
- 1992 Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung
- 1995 Bäder saniert
- 2009 Fenster erneuert
- 2024 neue Gaszentralheizung (Gastherme/Wasserb.)

**CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich zentral im Ortskern Brilon Scharfenberg.

Scharfenberg liegt etwa vier Kilometer nordwestlich der Kernstadt Brilon.

Brilon ist ein staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad. Mit 77,5 km<sup>2</sup> Stadtwald gehört Brilon zu den Städten mit dem größten kommunalen Waldbesitz in Deutschland. Aber auch viele internationale Unternehmen haben ihren Sitz in Brilon.

CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 229.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.  
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 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. **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.

CODE DU BIEN: 25198010 - 59929 Brilon / Scharfenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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